



ALTERAÇÃO DO PLANO

Urbanização do Pego

RELATÓRIO

CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES
DIVISÃO DE ORDENAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA
SERVIÇO DE ORDENAMENTO DE TERRITÓRIO
JUNHO 2014



Índice

1.	INTRODUÇÃO.....	5
2.	ENQUADRAMENTO	6
2.1	Legal	6
2.2	Instrumentos de Gestão territorial	6
2.3	Territorial.....	13
2.4	Histórico	15
3.	CARACTERIZAÇÃO.....	17
3.1	Urbanística	17
3.1.1	Estrutura urbana e sua evolução.....	17
3.1.2	Usos do edificado	18
3.1.3	Estado de conservação	21
3.1.4	Número de pisos	23
3.1.5	Dinâmica urbana	23
3.2	física.....	24
3.2.1.	Estrutura ecológica.....	27
3.3	Demografia	29
3.4	Infra-estruturas	31
3.4.1	Viária e transporte.....	31
3.4.2	Saneamento	35
3.4.3	Abastecimento de água.....	37
3.4.4	Resíduos sólidos	39
3.5	Património.....	40
3.6	Equipamentos	48
3.7	Riscos.....	51
3.8	Síntese de diagnóstico.....	52
4.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS E AÇÕES PROGRAMÁTICAS DO PLANO EM VIGOR.....	54
5.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	56
5.1	Objetivos e metodologia da alteração	56
5.2	Alterações.....	58
6.	ESTUDO ACÚSTICO.....	69
7.	AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	72
8.	ALINHAMENTOS	73

9. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO	74
10. EQUIPA TÉCNICA	79
11. ANEXOS	80

Índice de imagens

Imagem 1- Modelo Territorial – PROT-OVT	8
Imagem 2 - Perímetros urbanos.....	12
Imagem 3 - Enquadramento regional	14
Imagem 4 - Largo da Igreja.....	16
Imagem 5 - Rua do Pego (atualmente E.N.118)	16
Imagem 6 - Análise fisiográfica – Hidrografia/Declives.....	25
Imagem 7 - Análise fisiográfica – Hipsometria	26
Imagem 8 - Exposições	26
Imagem 9 - Geologia	27
Imagem 10 - Estrada nacional 118	33
Imagem 11 - Variante à estrada nacional 118.....	34
Imagem 12 - Rede de águas residuais	36
Imagem 13 - Rede de águas pluviais	37
Imagem 14 - Rede de abastecimento de água	39
Imagem 15 - Exemplo de edifício de carácter erudito.....	40
Imagem 16 - Exemplo de edifício de feição popular	40
Imagem 17 - Alçado principal da Igreja Paroquial do Pego.....	41
Imagem 18 - Edifício dos CTT (anos 50-60)	41
Imagem 19 - Escola Primária	41
Imagem 20 - Exemplo de arquitetura erudita.....	42
Imagem 21 - Exemplo de arquitetura popular	42
Imagem 22 - Exemplo de conjuntos com interesse	42
Imagem 23 - Edifícios componentes do largo onde termina a Rua da Lagoa.	43
Imagem 24 - Conjunto de edifícios térreos com logradouros murados na frente.	43
Imagem 25 - Exemplo de edifício urbano com chaminé decorada.....	45
Imagem 26 - Exemplo de friso decorativo em relevo e pintado	45
Imagem 27 - Elemento descaracterizador da arquitetura tradicional.....	46
Imagem 28 - Riscos.....	51

Imagem 29 - Zona Consolidada (Plano em vigor/proposta alteração)	62
Imagem 30 - Zona de preenchimento (Plano em vigor/proposta de alteração)	63
Imagem 31 - Zona de expansão em média densidade (Plano em vigor/proposta de alteração)	63
Imagem 32 - Zona de expansão em baixa densidade (Plano em vigor/proposta de alteração)	64
Imagem 33 - Imóvel em ruína	68
Imagem 34 - Conjunto com interesse adulterado.....	69
Imagem 35 - Estudo acústico período diurno	70
Imagem 36 - Estudo acústico período diurno	71

Índice de gráficos

Gráfico 1 - Agrupamentos funcionais.....	20
Gráfico 2 - Ano de construção dos edifícios	22

Índice de quadros

Quadro 1 - Indicadores Urbanísticos.....	11
Quadro 2 - Áreas do perímetro	11
Quadro 3 - Descritor funcional.....	20
Quadro 4 - Processos de licenciamento no aglomerado do Pego de 2008 a 2011.....	23
Quadro 5 - Alojamentos/edifícios - 1991/2011.....	24
Quadro 6 - Evolução da população entre 1991 e 2011	30
Quadro 7 - Evolução do n.º de famílias, população residente e presente, aldeia do Pego entre 2001 e 2011.....	30
Quadro 8 - N.º de Imóveis/Conjuntos com interesse	46
Quadro 9 - Imóveis com Interesse/Conjuntos com interesse/Outros Elementos com Interesse.....	47
Quadro 10 - Apoio à infância 2011 / 2012	49
Quadro 11 - Apoio a idosos 2011/2012	49
Quadro 12 - Ensino básico 2011/ 2011	50
Quadro 13 - Equipamentos desportivos	50
Quadro 14 - Exemplo de clarificação de normas	59
Quadro 15 - Cumprimento do DR n.º 11/2009 de 29/05.....	62
Quadro 16 - Áreas zonamento	64
Quadro 17 - Síntese das alterações do Zonamento	65
Quadro 18 - Capacidade populacional/Zonas de expansão	65

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Urbanização do Pego - PUP, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Abrantes em 16 de Setembro de 2005 e publicado no Diário da República – II Série – n.º 32 de 14 de Fevereiro de 2008.

A área de intervenção possui aproximadamente 226ha, e é correspondente ao perímetro urbano constante no Plano de Urbanização em vigor. A Freguesia do Pego, com uma área aproximada de 36Km², é sede de uma das 13 freguesias que compõem o Concelho de Abrantes, situada no centro geográfico do Concelho, periferia da cidade de Abrantes, constitui-se como uma das suas principais localidades.

Decorridos três anos da publicação do Plano de Urbanização do Pego, e verificadas empiricamente as suas regras, discorreu-se sobre a necessidade de avaliar a aplicação das normas do plano e as inerentes transformações do território. Ao descrito, acresceram as aceleradas transformações socioeconómicas em curso que, agindo em consonância com o anteriormente descrito, alvitaram uma conjuntura oportuna para um processo de planeamento.

Com base no anteriormente descrito, a Câmara Municipal de Abrantes, na sua reunião ordinária de 9 de Junho de 2011, deliberou proceder à primeira alteração ao Plano de Urbanização do Pego, nos termos dos art.º 93º a 96º do Decreto-Lei n.º 380/99, 22 de Setembro, na redação do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, decorrendo da necessidade de clarificar e/ou retificar a redação de algumas disposições regulamentares e da atualização da planta de zonamento.

O presente relatório descreve e justifica as alterações introduzidas ao PUP, prosseguindo os objetivos constantes no termos de referência, mantendo todavia, os objetivos estratégicos definidos pelo plano em vigor. Objetivos constantes no termos de referência:

- *Correções e retificações, a situações identificadas;*
- *Clarificar interpretações, suscitando uma melhor aplicação da regulamentação;*
- *Atualizar conceitos, articulando e compatibilizando com legislação atual.*

O descrito torna-se necessário e premente para um correto processo de gestão urbanística na localidade do Pego, corrigindo situações estabelecidas e obviando a apreciações discricionárias e/ou prejudiciais para a execução do preconizado pelo próprio plano.

O documento constitui-se em três partes fundamentais, uma primeira relativa à Introdução / Enquadramento, contextualizando a área objeto de trabalho, uma segunda de caracterização, descrevendo os principais indicadores demográficos, socioeconómicos e urbanísticos presentes e uma terceira, concluindo com a proposta de alteração.

2. ENQUADRAMENTO

2.1 LEGAL

A alteração enquadra-se na legislação em vigor, designadamente na alínea a) do n.º 2 do artigo 93º, e nos artigos 95º e 96º do D.L. n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua redação atual, Portaria n.º 138/05 de 02/02, e restante legislação aplicável.

2.2 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O contexto da alteração ao plano de urbanização em vigor decorre após a publicação do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo – PROT-OVT, procedendo-se ao enquadramento da proposta/plano, nesse instrumento, clarificando a adequabilidade e o cumprimento das diretrizes resultantes.

Neste âmbito, contextualiza-se a área face a outros planos, como o Plano Diretor Municipal, em vigor, ou os trabalhos em curso, do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, abordando, entre outros aspetos, a estratégia de desenvolvimento subjacente ou as áreas de risco identificadas.

Procede-se igualmente a uma breve observação dos distintos instrumentos de gestão territorial, buscando o cumprimento das disposições legais e estratégicas de contexto.

Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste de Vale do Tejo – PROT-OVT

Modelo Territorial

O Esquema do Modelo Territorial do Oeste e Vale do Tejo assenta em três sistemas estruturantes fundamentais:

- 1 - O sistema urbano e de competitividade - centralidades urbanas e económicas;
- 2 - O sistema ambiental - estrutura de proteção e valorização ambiental, recursos hídricos, solo, paisagem, energia e as áreas de risco;
- 3 - O sistema de mobilidade - rede de infraestruturas físicas rodoferroviárias.

1 - O sistema urbano e de competitividade

O modelo territorial, proposto pelo plano na área do concelho de Abrantes, assume 3 unidades territoriais (médio Tejo florestal – 12b, charneca ribatejana norte – 14a e eixo ribeirinho Barquinha / Abrantes - 13), abrangidas pelas “áreas de desenvolvimento agrícola e florestal”, particularmente à floresta multifuncional e pecuária extensiva e à floresta de produção e olivicultura, situadas respetivamente, a sul e a norte do Rio Tejo (imagem 1).

O modelo reflete a importância da cidade de Abrantes no contexto regional, considerando o aglomerado urbano de Abrantes, como centro urbano estruturante, e configurando na sua área territorial, um relevante parque de negócios regional (Pego).

De realçar, a proximidade ao eixo constituído pelo rio Tejo, definido cumulativamente como corredor ecológico estruturante e turismo e lazer do vale do Tejo, e ainda o sistema de mobilidade com as acessibilidades, consagradas de acordo com o plano rodoviário nacional.

É nesta circunstância de oportunidade, entre um parque de negócios de carácter regional, o centro urbano de Abrantes (Eixo ribeirinho) e uma área definida com potencial florestal, que se desenvolve o aglomerado urbano do Pego, constituindo-se como aglomerado satélite relevante da sede de concelho.

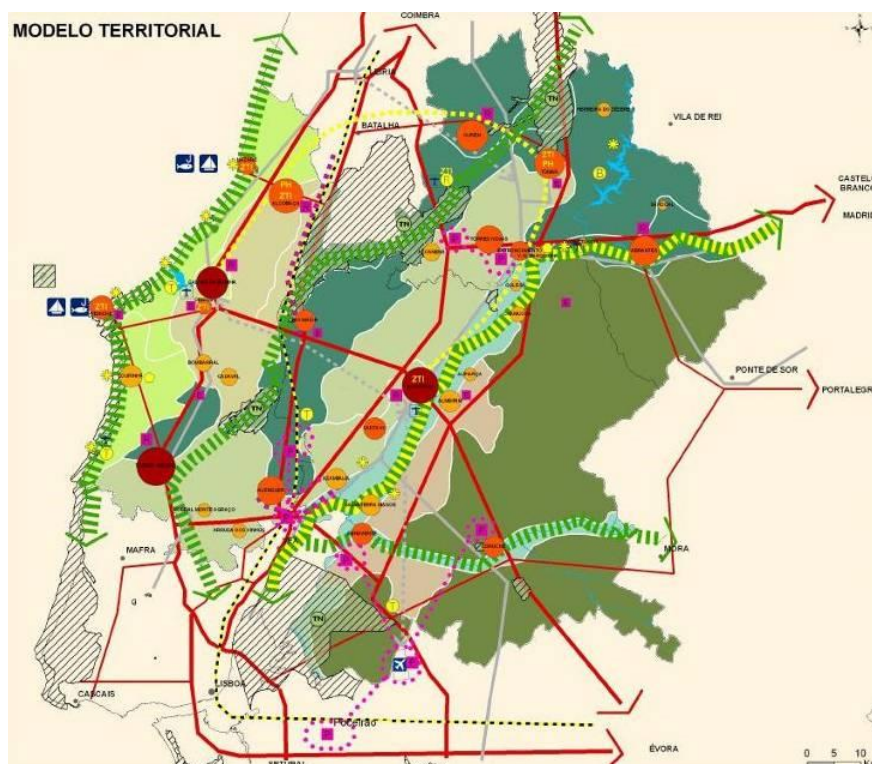


Imagem 1- Modelo Territorial – PROT-OVT

2 - Sistema ambiental

A Rede Complementar da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental – ERPVA, decorre da existência de um conjunto relevante de valores naturais, associados às atividades agrícolas, florestais e a paisagens humanizadas com elevado valor paisagístico, de importância ecológica e económica, abrangendo a área de intervenção do plano.

Refira-se ainda que a área de intervenção é abrangida pela área ecológica complementar/paisagens florestais de elevado interesse, nomeadamente Paisagem Florestal/Montado, localizada a norte e a sul.

Os montados assumem grande relevância no plano, pela sua valência produtiva e elevado valor paisagístico, quer enquanto sistemas agro-silvo-pastoris ambientalmente sustentáveis e refúgios de biodiversidade, pelo que são delimitados na planta da estrutura ecológica do plano, bem como na planta de condicionantes, sendo igualmente definidas medidas de gestão para estas áreas no regulamento do plano.

Neste capítulo, o PROTOVT aborda ainda as questões relacionadas com os riscos, sendo que para a área em apreço, apenas se consideram quatro, riscos de cheia, de movimentos de massa em vertentes, de Incêndio e Tecnológicos, explicitando o seguinte:

- Risco de Cheia

6 - Interditar a construção de novas edificações em zonas ameaçadas por cheia nas áreas urbanas consolidadas ou em consolidação...

- Risco Tecnológico

1 - Identificar e cartografar estabelecimentos industriais perigosos, locais de manuseamento e armazenagem de substâncias perigosas, gasodutos e oleodutos, e respetivas faixas de segurança, com exceção das infraestruturas afetas à Defesa nacional.

- Risco de Movimentos de Massa em Vertentes

1 - Interditar a construção de novas edificações em vertentes com perigo de instabilidade elevado, exceto quando estejam devidamente acauteladas as condições de segurança estrutural do parque a edificar em função dos constrangimentos geomorfológicos e geotécnicos locais.

2 - Identificar os locais de instabilidade de vertentes responsáveis por situações de risco declarado em áreas urbanas consolidadas ou em consolidação e definir as medidas para a sua estabilização.

- Risco de Incêndio

1 - Incorporar os PMDFCI nos PMOT, respeitando as intervenções e restrições previstas nos PROF, e regulamentar os usos compatíveis nas áreas classificadas com risco de incêndio elevado ou muito elevado, nomeadamente a interdição da edificação.

2 - Definir, cartografar e implementar faixas de descontinuidade da carga de combustível com uma largura mínima de 100 metros, em torno de aglomerados urbanos, de equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, de gestão de emergência e de socorro, zonas e estabelecimentos industriais, parques de campismo e zonas de lazer.

3 - O sistema de mobilidade

O sistema de mobilidade preconizado para o Oeste e Vale do Tejo assenta na rede de infraestruturas físicas rododiferroviárias existentes e num conjunto de propostas que visam o reforço da malha existente. Pretende-se o completamento da rede viária principal programada e a melhoria das

condições de acessibilidade, sistema de transportes e mobilidade urbana, requisitos essenciais para a melhoria da qualidade de vida da população.

O plano em vigor de uma forma geral, acautela e assimila orientações do sistema de mobilidade proposto pelo PROT-OVT, propondo a implementação de uma via circular variante à atual EN118, melhorando desta forma a qualidade de vida da população do Pego, facto que se mantém com a atual proposta de alteração ao plano.

Quanto às normas específicas de carácter territorial, suas orientações e diretrizes, caracterizam-se por dois tipos, as específicas de ordenamento do território e as específicas por unidade territorial.

As normas específicas de ordenamento do território elencam um conjunto de observações, a prosseguir:

- Orientações - Concentração do edificado, contenção, proporcionalidade e programação das áreas urbanas, qualidade urbana, harmonização espacial dos usos e atividades, acessibilidade e mobilidade sustentável, proteção e valorização dos recursos e valores naturais, prevenção e redução de riscos).
- Diretrizes - Neste âmbito destacam-se três principais quanto à classificação e qualificação do solo urbano, quanto à definição da estrutura ecológica municipal e quanto ao urbanismo e arquitetura.

Quanto às normas específicas por unidades territoriais, interessa salientar o designado para a área do eixo ribeirinho V. N. Barquinha/Abrantes, verificando e enquadrando o cumprimento do disposto, à escala de um plano de urbanização e de um processo de alteração, a um plano em vigor, o qual mantém as áreas urbanas e os pressupostos originais.

Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de Abrantes foi aprovado pela Assembleia Municipal em 12 de Novembro de 1994, resolução de conselho de ministros n.º 51/95, e publicado em diário da república – I Série – B n.º127 de 01-06-1995.

A área do plano de urbanização em vigor encontra-se maioritariamente em espaço classificado como urbano de preenchimento e urbanizável de expansão, art.º 7º e 8º, do regulamento do Plano Diretor Municipal – PDM (RCM n.º 51/95 de 01/06/1995), circunscrevendo ainda, em reduzidas áreas, espaço verde e de proteção, espaço agroflorestal, espaço natural e espaço agrícola, artigos 8º, 10º, 11º e 13º do regulamento do PDM, Perímetro Urbano do Pego – 1/10.000.

A área do perímetro urbano definido pelo PDM é de 194ha e o perímetro definido pelo PU em vigor, é de 226ha. Quanto aos indicadores de apoio à gestão urbanística (índices de ocupação brutos) constantes no anexo I do regulamento do PDM, são alterados de acordo com as características do zonamento e da ocupação urbana existente, vigorando os constantes no PU publicado em diário da república.

Quadro 1 - Indicadores Urbanísticos

Indicadores	PDM	PU Em vigor	Alterações PU
Espaço Urbano de Preenchimento	0,5	0,4/0,6	70%
Espaço Urbanizável de expansão	0,3	0,25/0,6	50%/40%

Saliente-se que a alteração proposta mantém o perímetro urbano definido em PU publicado (Quadro 2) considerando apenas, e de uma forma global a atualização e ajustamento das categorias de espaço existentes. A planta de condicionantes do PDM, retracts a as servidões e restrições de utilidade publica existentes, retratando em escala díspar, o constante no PU, em vigor. A proposta de alteração procede a uma atualização das mesmas, como por exemplo ao nível do gasoduto, da variante à EN118 e da rede geodésica.

Quadro 2 - Áreas do perímetro

Área de perímetro urbano	
Perímetro PDM	194 ha
Perímetro PU vigor	226 ha

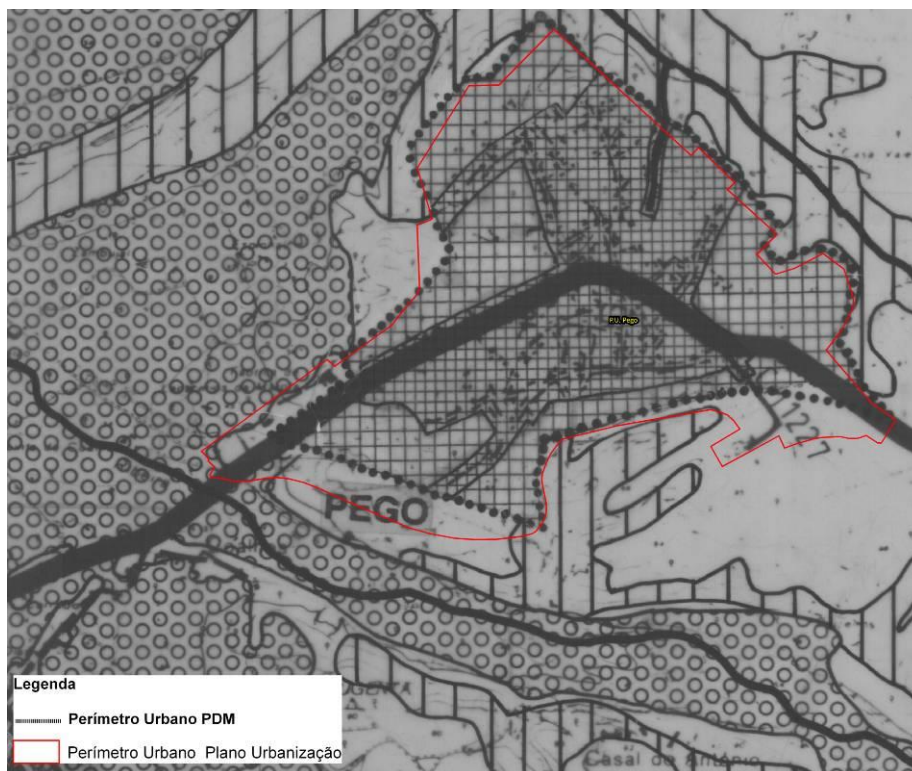


Imagem 2 - Perímetros urbanos

O plano diretor municipal encontra-se atualmente em processo de revisão (deliberação de 15/10/2001), na fase de elaboração do modelo final de ordenamento do território. A proposta de alteração ao plano de urbanização do Pego prosseguiu em regime de articulação com a proposta de revisão do plano diretor municipal, consagrando a estratégia em curso definida nos elementos já entregues à comissão de acompanhamento.

Articulando, entre outros aspetos, o cumprimento do decreto regulamentar n.º 9/2009 de 29/05, quanto às classes e categorias, ou aferindo a estratégia preconizada pelo PDM e o constante no plano de urbanização publicado.

Outros planos

Próximo à área de intervenção do plano de urbanização do Pego, encontra-se a área de intervenção do plano de pormenor do parque industrial do Pego (deliberação de Câmara de 15 de Abril de 2008), com uma área aproximada de 600ha. Nesta área, encontram-se já implantadas algumas empresas de grande dimensão.

Esta área, programada para um desenvolvimento a longo prazo, pretende-se preparada para a instalação de indústrias de grande dimensão tais como a central termoelétrica do Pego, já instalada, que conjuntamente com outras, irão influenciar as dinâmicas existentes no aglomerado do Pego, particularmente ao nível do seu comércio, restauração, emprego e dinâmicas urbanas.

A elaboração do plano de pormenor para a referida área transporta uma série de expectativas, um parque industrial de influência regional e supra-regional capaz de gerar a instalação de novas empresas, e oferta de emprego. Assim, a localidade do Pego apresenta a longo prazo, uma capacidade de atração populacional capaz de impulsionar as dinâmicas urbanas existentes.

Embora não relevantes, à escala do plano de urbanização, existem outros instrumentos de gestão territorial que são analisados, aferindo eventuais orientações, como:

- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo – PROF Ribatejo;
- Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo e Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo;

Por fim, o plano rodoviário nacional – PRN, contém as condicionantes decorrentes da estrada nacional 118, obriga a que a proposta observe as inerentes restrições.

2.3 TERRITORIAL

A área do plano localiza-se no concelho de Abrantes, próxima à cidade de Abrantes, contextualizando-se nas regiões do Médio Tejo e de Lisboa e Vale do Tejo, respetivamente NUT's III e II. Situada num plateau, a sul e sobranceiro ao rio Tejo, de cotas pouco diferenciadas, é ladeada a poente e nascente por duas ribeiras, respetivamente a ribeira de Coalhos e a ribeira do Vale do Feto, a norte por uma área de encosta que desce até ao rio Tejo e a sul, por uma vasta área florestal caracterizada pelo montado.

A área de intervenção corresponde integralmente ao aglomerado do Pego, sede de uma das 13 freguesias do Concelho de Abrantes. A freguesia com uma área de cerca de 36 Km² possui excelentes acessibilidades, conferindo-lhe uma dinâmica de relações de trabalho, estudo e económicas muito acentuadas com a capital de concelho.

Saliente-se que constitui um dos principais aglomerados da rede urbana do concelho de Abrantes, formando com a Vila do Tramagal, os aglomerados urbanos de maior relevo populacional e económico, para além da sede de concelho.



Imagem 3 - Enquadramento regional

2.4 HISTÓRICO

Perceber o enquadramento histórico e a envolvente temporal da fixação humana num determinado espaço é fundamental para avaliar as transformações físicas, económicas e sociais que produziram os aglomerados e o território que hoje observamos. Revela-se fundamental conhecer o que ficou para trás, para melhor compreender o que hoje existe, e programar as transformações futuras.

Por sua vez o Património, nas suas diferentes facetas, construído, artístico, arqueológico e etnológico representa o testemunho da história, integrando um valor absoluto e uma herança que deve ser preservada e divulgada. Pretende-se fazer uma breve referência à formação do aglomerado, constituindo certamente, um contributo para melhor se entender o seu desenvolvimento e a fisionomia atual.

Conforme elementos fornecidos sobre o Pego, constam referências em documentos do século XIV da existência de uma povoação neste lugar, consubstanciada por reclamações a algumas afirmações, de alguns *pegachos*, após a publicação do “Livro de Posturas da Vila de Abrantes”, no século XV, alegando “costumes antigos”. Deste modo, constando que a formação deste aglomerado teria sido feita pelo povo cigano ou por nazarenos, estas hipóteses ficam postas de parte, na medida em que, nem os primeiros chegaram ao país antes do século XV, nem a Nazaré terá surgido antes do século XVI. No ano de 1517, o Pego já integrava 53 fogos, representando um dos aglomerados mais importantes do concelho.

No documento anteriormente referido, “*Livro de Posturas da Vila de Abrantes*”, existem referências ao “porto de Coalhos”. De fato, alguma toponímia existente no aglomerado do Pego, sugere a sua relação com o Rio, apoiada pelo facto de, a festa religiosa anual contemplar uma procissão, cujo andor representa um barco.

Refira-se que quanto a vestígios arqueológicos, existem 2 sítios dentro da área abrangida pelo PU, no sítio denominado por “Moinhos” a sul, e no sítio denominado por “Torre do Meio” a norte. A envolvente próxima ao limite do PU possui ainda vários sítios arqueológicos referenciados, alguns de origem pré-histórica, nomeadamente em Cascalhos, resultantes da ocupação romana, em Negrinhos e Coalhos.

Pode dizer-se que o material e os testemunhos existentes, embora fundamentados em achados fortuitos, permitem um conhecimento razoável da evolução e fixação dos povos no atual concelho de Abrantes, e da freguesia do Pego. Contudo, é natural que o tempo e novas prospeções contribuam para o enriquecimento do espólio existente e, conseqüentemente, forneçam novos dados para a historiografia.



Imagem 4 - Largo da Igreja

Fonte: Toziblogfoto



Imagem 5 - Rua do Pego (atualmente E.N.118)

Fonte: Toziblogfoto

3. CARACTERIZAÇÃO

3.1 URBANÍSTICA

Pretende-se apreender o tipo de estrutura e dinâmica do povoamento, como também uma breve análise do parque edificado e habitacional nas suas diversas vertentes (usos, pisos e estado de conservação). A avaliação da dinâmica urbana e a identificação de compromissos de que esta área é alvo, são também objeto de análise.

A caracterização foi apoiada em elementos bibliográficos, observação do local com levantamento em campo e informações existentes na Câmara Municipal ou fornecidos pela Junta de Freguesia. Optou-se, neste procedimento de alteração, por reiterar a enunciação de algumas das características da área, permitindo contextualizar a área de intervenção, nas diversas temáticas.

Refira-se ainda que o levantamento do edificado extravasou a área de intervenção, ou seja, o edificado em espaço não urbano na envolvente mais próxima ao perímetro urbano, foi também incluído no levantamento. A informação recolhida foi cartografada à escala 1:5000, permitindo uma leitura de conjunto dos temas analisados.

3.1.1 Estrutura urbana e sua evolução

A estrutura urbana, a forma de povoamento e a tipologia da habitação, assim como os materiais de construção utilizados encontram justificação nas condições geográficas, climáticas, geológicas, agrícolas e sociais da região.

Na área de intervenção verifica-se que a estrutura urbana não se diferenciou de forma acentuada relativamente a décadas anteriores (década de 60 - fonte de informação: plantas cadastrais existentes), pelo que se caracteriza por manter um traçado orgânico na sua quase totalidade, correspondente aos antigos caminhos.

Importa salientar que não existindo dados escritos sobre a evolução do povoamento no Pego, apenas escassas observações constantes, ora no Plano Diretor Municipal, ora em elementos fornecidos pela Junta de Freguesia (“Dicionário Enciclopédico”), foi elaborada uma hipótese para a reconstituição do processo de evolução do aglomerado.

Assim, este aglomerado poderá ter tido origem no facto de esta região corresponder a um pequeno planalto, posição algo altaneira relativamente ao rio Tejo, via de transporte alternativa até ao fim do século XIX.

A passagem da atual EN 118 tão próxima do rio terá permitido a abertura dos caminhos originários. Este facto associado à fraca capacidade agrícola dos terrenos, excetuando as margens do Rio e da Ribeira de Coalhos, à proximidade de outros aglomerados com atividade económica mais intensa (Abrantes) terá influenciado a instalação da população por razões “residenciais”. Por outro lado, a existência de portos (Porto de Coalhos e Porto do Pego) terá contribuído para a instalação da população, na medida em que as atividades económicas se relacionavam com a produção de cal, o comércio de cortiça, o fabrico de carvão, o corte de lenha e a produção de azeite, tirando partido desses portos.

Desta forma, a EN 118 representa e assume-se como via estruturante, na qual se penduram os caminhos com direção norte - sul, originando os caminhos de interligação. As parcelas contíguas aos caminhos foram então edificadas constituindo quarteirões de frentes consolidadas e de “*miolo esventrado*”. Resultou assim, um povoamento simples, de lotes estreitos, cuja função principal seria a residencial.

3.1.2 Usos do edificado

Para a caracterização funcional da zona foi elaborada uma Planta de Usos do Edificado (Planta C9.1) com base nos elementos extraídos do levantamento urbanístico. Da análise desses elementos, identificaram-se 4 classes: Habitação e Atividades Complementares, Comércio/Serviços Privados, Serviços Públicos/Equipamentos e Indústria.

Destas, destacamos o peso da Habitação relativamente às outras classes, conforme se pode ver na Planta C9.1.

Refira-se, que esta categoria integra todos os edifícios destinados a atividades complementares da utilização habitacional (anexos, garagens, etc.). Do total de edifícios existentes em 2001 (1264), 94% (1198) eram exclusivamente residenciais.

O comércio/serviços existentes localizam-se, essencialmente, ao longo da EN 118, correspondendo a unidades de comércio especializado, algumas unidades de restauração e hotelaria. As unidades localizadas perifericamente obedecem a lógicas de proximidade territorial, vizinhança.

A diferença, em termos globais, da habitação relativamente às outras categorias, e analisando o tipo de unidades de comércio / serviços vem confirmar não só o carácter residencial, mas também o carácter dependente de outros núcleos urbanos próximos, nomeadamente, Abrantes.

O sector do comércio/serviços corresponde a atividades de proximidade, fazendo jus ao conceito de unidade de vizinhança, desenvolvendo contactos primários que originam atividades sociais, com necessidades de serviços e equipamentos, em escala urbana adequada. Saliente-se a representatividade da alimentação/restauração, com uma preponderância aproximada de 43% entre as atividades de comércio/serviços.

Refira-se a existência de inúmeras unidades de comércio com mais do que uma função, tendo-se optado por classificar de acordo com a que se considerou mais importante.

Quadro 3 - Descritor funcional

AGRUPAMENTOS FUNCIONAIS		FUNÇÕES CENTRAIS	Nº DE UNIDADES
A	Alimentação	Padaria Supermercado / Minimercado/artigos diversos Talho	13
B	Artigos de saúde	Farmácia Ervanária	2
C	Comércio especializado	Papelaria e Agente Totoloto Florista Material e Produtos agrícolas	6
D	Equipamento/ Lar/Material de construção	Carpintarias / Móveis Tintas Materiais de construção	6
E	Material de transporte e combustíveis	“Stands” de automóveis	2
F	Restauração e hotelaria	Hotel de 2 estrelas Café/Restaurante Bar Taberna	17
G	Serviços pessoais	Cabeleireiro Salão de Estética Agência funerária Posto de abastecimento de combustíveis Sapateiro	5
H	Assistência médica	Dentista Análises clínicas Laboratório de próteses dentárias	3
I	Fabrico e reparações	Oficinas Pintura de automóveis	4
J	Bancos e seguros	Seguros	3
L	Serviços de apoio às empresas	Advogado	3
M	Representantes dos sectores produtivos e comercial	Distribuidor de peixe	1
N	Associações	CAPEC – Clube Amadores de Pesca e Caça do Pego Casa do Povo do Pego Clube Aventura Motorizado do Pego Grupo Desportivo C.R. do Pego	4

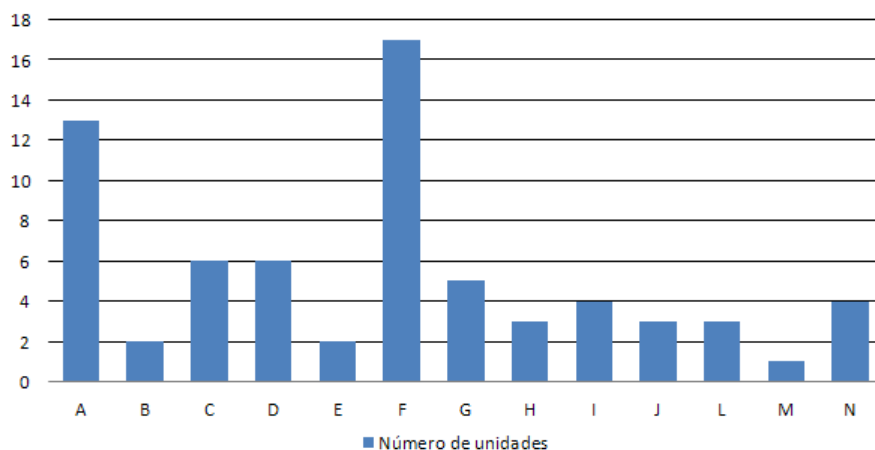


Gráfico 1 - Agrupamentos funcionais

Fonte: Levantamento de campo, Outubro 2011

3.1.3 Estado de conservação

Para a conservação do parque edificado foram consideradas 6 categorias principais: Bom, Regular, Mau, em Ruínas, em Acabamento e em Construção, cartografadas na Planta C9.2. A escala de abordagem deste tema, assim como a diversidade de situações que algumas zonas apresentam, levou-nos a recorrer a três situações intermédias: Predominantemente Bom, Predominantemente Regular e Predominantemente Mau.

Entendem-se em Bom estado de conservação os edifícios que recentemente tiveram obras de manutenção ou edifícios de construção atual que, por estas razões, não apresentam quaisquer problemas.

O estado de conservação Regular indica que os problemas detetados não apresentam urgência na intervenção, sendo facilmente reparados, relacionando-se, essencialmente, com a necessidade de obras de manutenção.

Em Mau estado de conservação encontram-se todos aqueles que na sua maioria já não são habitáveis devido à precariedade de qualquer uma das suas componentes: cobertura, paredes, estrutura, vãos, ou todas em conjunto. Os edifícios em Ruínas correspondem às situações em que parte ou a totalidade do edifício ruiu.

Os edifícios em Acabamento correspondem àqueles que ainda não foram finalizados, tendo sido ocupados ou não. Neste caso, existem partes ou elementos do edifício que se encontram incompletos, correspondendo a situações como inexistência de pintura, de guardas em varandas e escadas.

Os edifícios em Construção são aqueles cujo processo construtivo se encontra em curso, contemplando situações desde a fase de fundações até à fase de acabamento, não tendo sido ocupados.

As zonas assinaladas com as classificações Predominantemente Bom, Regular ou Mau traduzem a predominância “desse” estado de conservação no quarteirão. Verifica-se a existência de alguns casos em mau estado, que se localizam predominantemente na zona mais central do aglomerado. Alguns destes edifícios denotam algum abandono, essencialmente em termos construtivos.

Do levantamento de campo efetuado verifica-se a existência de um importante número de edifícios em ruínas (cerca de 30 edifícios) localizados nas ruas mais antigas do Pego, com especial incidência na rua da Barca e na zona mais central.

De referir também a existência de duas zonas com edifícios com características de edificabilidade predominantemente más, localizadas também na zona mais central do Pego.

No geral prevalecem os edifícios com características “regular” e “predominantemente regulares”.

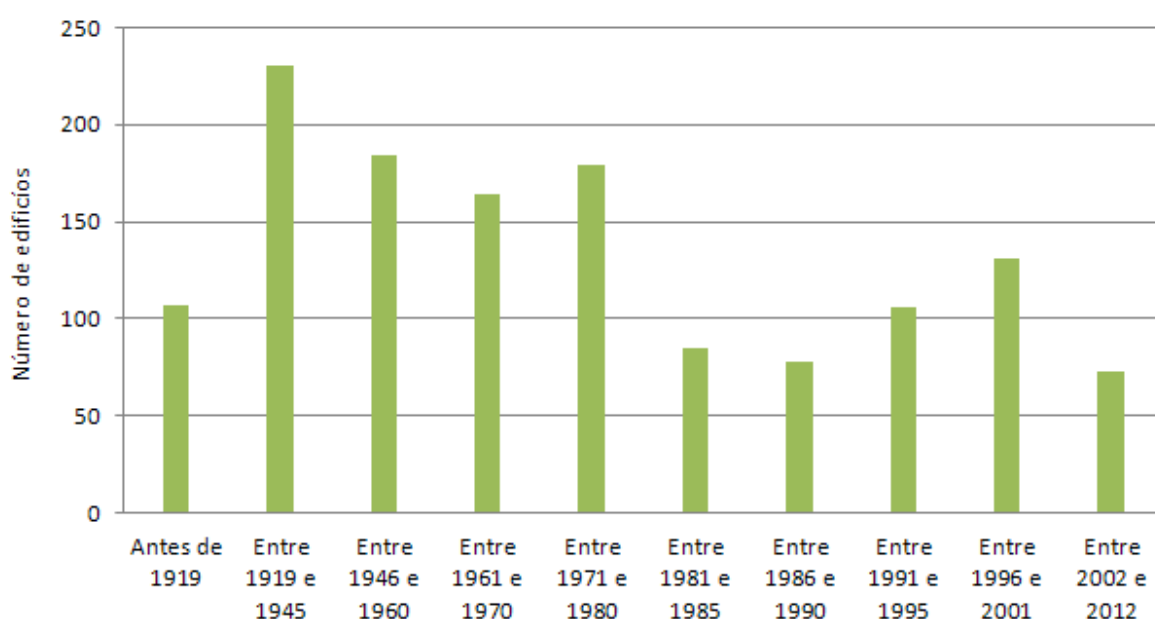


Gráfico 2 - Ano de construção dos edifícios

Fonte: INE

Em 2001, 54% dos edifícios existentes (685), foram construídos até à década de 1970, sendo que apenas 18,75% dos edifícios (237) foram construídos entre os anos 1990 e 2001.

Entre 2002 e 2012 foram construídos 73 edifícios, o número mais reduzido desde 1919. A maioria dos edifícios existentes no Pego tem mais de 40 anos.

3.1.4 Número de pisos

O número de pisos encontra-se cartografado na Planta C9.3, através da análise destes dados pode afirmar-se que a área de intervenção se caracteriza, maioritariamente, pela existência de edificado com um 1 piso.

As situações de edifícios com 2 e 3 pisos correspondem a construções recentes, de carácter pontual, em alguns casos associados a operações de loteamento.

3.1.5 Dinâmica urbana

Desde a publicação do PUP (2008), entre obras de construção, alteração, ampliação ou pedidos de informação prévia, ocorreram 60 processos de licenciamento na área do plano. Note-se a ausência de operações de loteamento, neste período e a prevalência da edificação à parcela.

A análise dos processos de licenciamento entre 2008 e 2011 - Quadro 4 - , oferece uma imagem representativa, no sentido de conhecer a actividade edificatória.

Quadro 4 - Processos de licenciamento no aglomerado do Pego de 2008 a 2011

Ano	Alvarás emitidos				TOTAL anual
	Construção	Ampliação	Remodelação/ Alteração	Outros	
2008	10	5	2	7	24
2009	5	4	0	5	14
2010	8	1	4	1	14
2011	2	4	2	0	8
2012	2	4	5	2	13

O ano de 2008 apresentou-se como o mais ativo, no total anual, prosseguindo um decréscimo nos anos subsequentes. Relativamente a construções novas, a dinâmica construtiva foi mais relevante após a entrada em vigor do Plano (2008), diminuindo no ano de 2009 (5) e voltando a aumentar em 2010 (8). Até final de 2012 apenas foram emitidos 2 alvarás de construção.

Os pedidos de licenciamentos foram essencialmente direcionados para a construção de edifícios de habitação, garagens, muros e ampliações de anexos, comprovando a vocação residencial.

Por outro lado pela observação dos elementos estatísticos do INE, verifica-se o aumento do número de alojamentos de forma pronunciada nas duas últimas décadas, registando os edifícios, um ligeiro decréscimo na década de 90, e um aumento significativo na última década.

Quadro 5 - Alojamentos/edifícios - 1991/2011

PEGO	Alojamentos (N.º)	Edifícios (N.º)
1991	1421	1384
2001	1450	1376
2011	1652	1575

Fonte: INE

3.2 FÍSICA

Na zona envolvente à área em estudo é perceptível um sistema biofísico de elevado interesse, com espaços de grande valor paisagístico, ambiental, micro climático e estético, que importa salvaguardar. Sendo por consequência espaços sujeitos a restrições e servidões de utilidade pública, designadamente no âmbito dos regimes da Reserva Agrícola e Reserva Ecológica Nacional.

A área do presente Plano de Urbanização aproxima-se do limite natural que define a transição da plataforma sobrelevada, onde se desenvolveu o aglomerado urbano do Pego, com a zona envolvente com cotas altimétricas mais baixas, indo ao encontro do leito de cheia do rio Tejo, que atravessa o concelho no sentido nascente - poente.

A observação da fisiografia evidencia um conjunto de encostas recortadas, de declive acentuado, com linhas de água encaixadas. Algumas destas linhas de água nascem neste plateau referido, próximo da área de intervenção, prosseguindo para as zonas periféricas.

As áreas das encostas, transições da plataforma para as zonas mais baixas, encontram-se exteriores à área de intervenção. Todavia, interessa sublinhar a importância destas áreas, principalmente na zona Norte, ainda abrangendo a área em estudo e situadas no corredor ecológico definido pelo vale do Tejo.

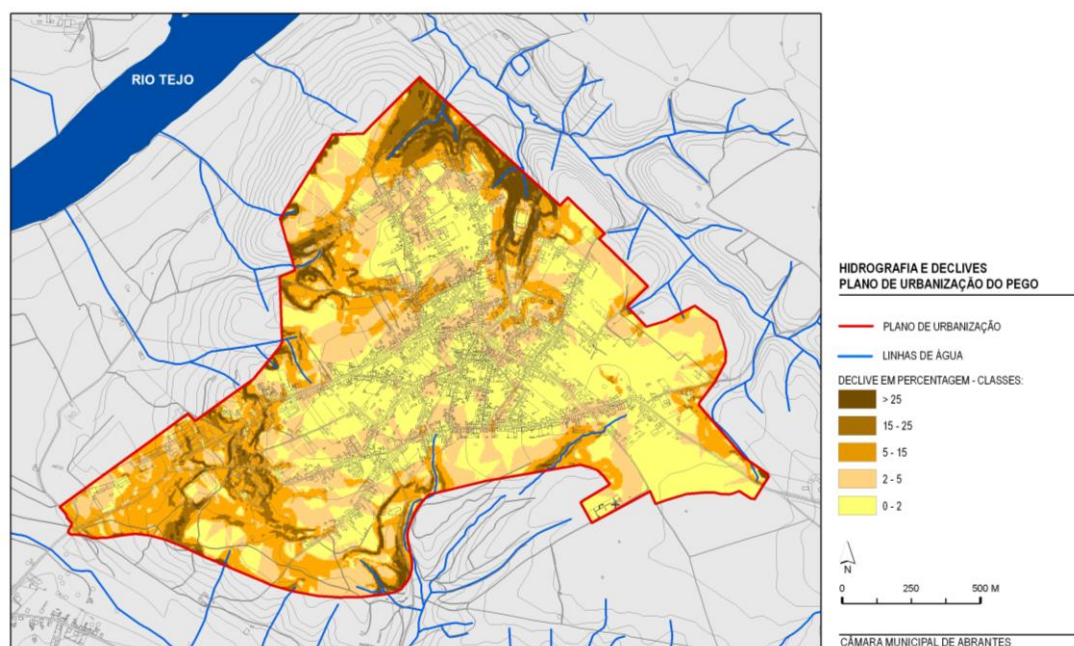


Imagem 6 - Análise fisiográfica – Hidrografia/Declives

Nestas áreas de encostas, escorrem e infiltram-se águas pluviais excedentes e abundantes no inverno. Este processo causa ações de erosão que são agravadas pelas diminuições de estratos vegetais nas vertentes das encostas, o que ocasiona processos ambientais e paisagísticos degradadores, que importa evitar.

Conforme se demonstra nas figuras de análise fisiográfica que se seguem, a área de levantamento do presente Plano de Urbanização apresenta-se como uma zona homogénea, localizada numa plataforma sobrelevada de terrenos quase planos, excetuando as recortadas encostas e linhas de água que têm origem em zonas limítrofes.

A transição de níveis hipsométricos, varia entre as cotas altimétricas próximas dos 95m a nascente, para os 35m a poente. A diferença de cotas altimétricas dentro do limite de intervenção é aproximadamente 60 m no sentido nascente / poente, para uma extensão aproximada de 2400m, o que corresponde a um declive médio de 2,5%. No sentido Norte / Sul o declive médio não é normalmente superior a 1%, excetuando as zonas limítrofes de encosta.

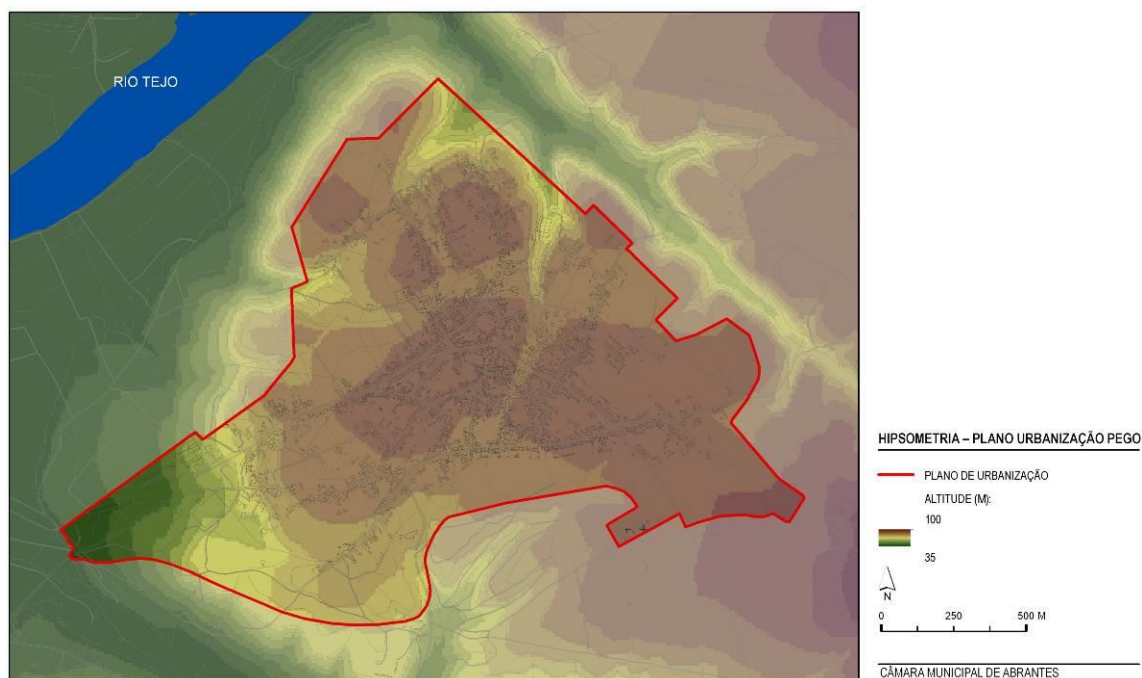


Imagem 7 - Análise fisiográfica – Hipsometria

As exposições solares são maioritariamente de oeste e este, o que confere à localidade do Pego uma boa insolação, o que torna o lugar agradável para se viver.

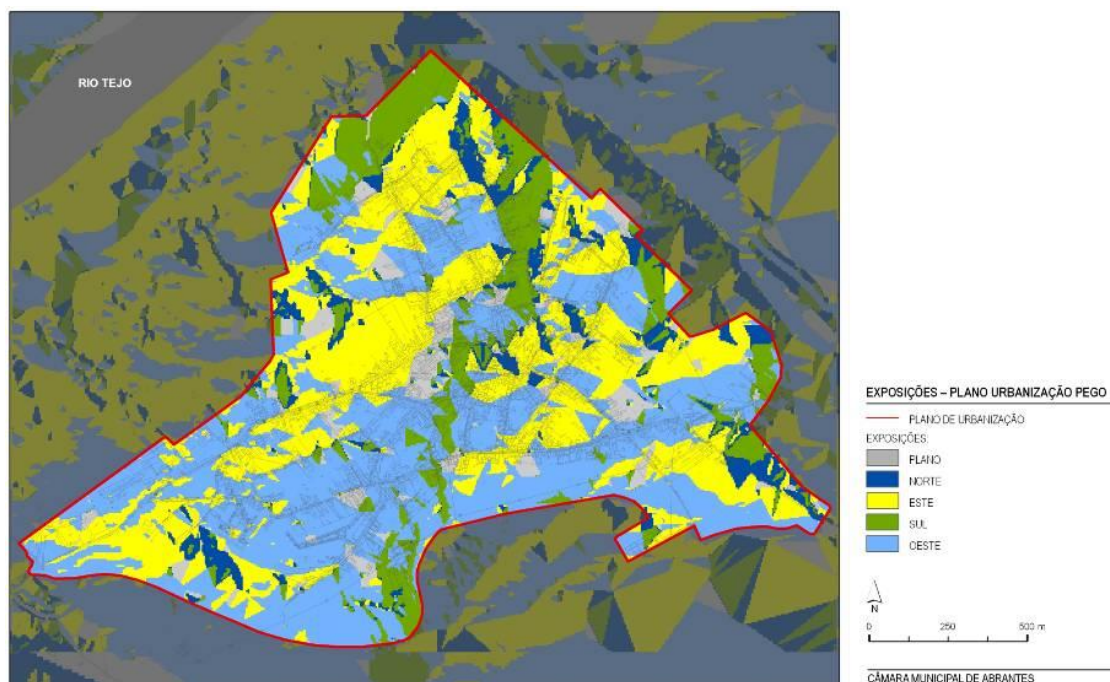


Imagem 8 - Exposições

A geologia da área de intervenção é caracterizada na sua maioria por aluviões, areias superficiais e depósitos de terraços superficiais. Os arenitos, areias, argilas e conglomerados, tem uma presença residual, enquanto os migmatitos, gnaisses, granitos e anfibolitos apenas marcam presença com uma pequena mancha a norte.



Imagem 9 - Geologia

3.2.1. Estrutura ecológica

Os principais pressupostos associados à estrutura ecológica, relevantes para a salvaguarda dos valores naturais existentes na área do plano de urbanização, são a manutenção das áreas verdes já definidas no plano publicado.

A estratégia de “*contínuo natural*” a fomentar, traduz-se objetivamente, numa forma estrutural que se define pela sucessão de espaços verdes que percorrem e vivificam a malha urbana, garantindo a penetração da estrutura verde na zona urbanizada.

As linhas de água e encostas que delimitam a área de intervenção assumem extrema importância no prolongamento e introdução da referida estrutura verde, que partindo de uma tipologia verde naturalizada vai progressivamente assumindo outras tipologias mais urbanas e humanizadas, em espaços verdes individualizados, delimitados e regulamentados conforme as suas integração e função pretendida dentro da malha urbana.

A estruturação dos espaços verdes atribui aspetos de melhoria da qualidade de vida urbana pela hierarquização e dignificação, pela valorização ambiental e paisagística / cultural, definindo e atribuindo usos preferenciais para cada espaço, tendo em atenção as necessidades da população.

Especial atenção é dada a alterações relacionadas com o uso do solo que respondem a novas necessidades culturais, recreativas ou habitacionais, para que a transformação dos espaços atualmente verdes garanta a salvaguarda de uma estrutura verde, integrada numa paisagem requalificada, mantendo as características naturais próprias.

As referidas zonas, de encostas declivosas e linhas de água, ainda que maioritariamente exteriores à área de intervenção constituem elementos relevantes na estruturação do aglomerado, devendo ser devidamente preservados e valorizados biofisicamente.

A definição do contínuo natural com o controlo das ações de erosão e escoamento superficial das águas pluviais contribuem de forma inegável para o equilíbrio ecológico, criando *habitats* importantes na biodiversidade local, essenciais para o objetivo da preservação de vegetação estabelecida.

Igualmente importante, é manter e reforçar a relação existente da área de intervenção com os espaços envolventes, as amplas vistas panorâmicas entre a área do Plano e a sua envolvente. A estrutura paisagística é entendida em níveis estruturais onde os espaços exteriores são vistos e concebidos como parte de uma unidade coerente e funcional, numa perspetiva de solução de valorização, assente numa ideia global integrada na estrutura verde que seguidamente se descreve:

Espaços verdes de proteção

As zonas periféricas da área do Plano são espaços que por vezes se caracterizam por encostas acentuadas e linhas de água encaixadas, sujeitas a influências das condições hidrográficas. Igualmente, as condições adequadas à estadia e fruição do contacto visual com a zona envolvente sublinham a importância da necessidade de especial atenção para estas áreas.

Similarmente, as zonas planas limítrofes são zonas essencialmente verdes ou edificadas de baixa densidade, visto serem zonas de plataforma elevada, dominantes sobre a paisagem, que não só facultam amplas vistas panorâmicas sobre a envolvente do Plano, como também evitam uma perspetiva paisagística com a presença de volumetrias edificadas, localizadas em linhas de transição fisiográfica.

Propõe-se igualmente uma zona verde de proteção que corresponde a uma faixa de 10 m ao longo da via circular proposta. Esta será uma área a alargar, face à proposta de diminuição do perfil transversal rodoviário, possibilitando a existência de um espaço verde de proteção mais consistente.

Alinhamentos arbóreos

Os eixos viários oferecem oportunidades de implementação de alinhamentos arbóreos que consolidam a estrutura verde, ligam pequenos espaços públicos integrados na malha urbana densa e servem como orientadores direcionais e da hierarquia da estrutura viária.

Saliente-se os conjuntos de zonas verdes privadas integradas na malha urbana, não assinaladas, mas integrantes da estrutura ecológica, como os logradouros do edificado e o interior dos quarteirões edificados.

Pretende-se uma Estrutura Ecológica alicerçada em diferentes tipos de espaços públicos e privados, integrados na malha urbana, de forma contínua, proporcionando uma clara legibilidade e articulação com a envolvente rural adjacente.

3.3 DEMOGRAFIA

O enquadramento demográfico oferece uma perceção da evolução demográfica da freguesia do Pego no contexto do concelho de Abrantes, sobretudo nas últimas 2 décadas. Os dados mais

recentes dos censos de 2011 apontam para um total de 39.362 habitantes no concelho de Abrantes e 2.437 habitantes na freguesia do Pego e 2.233 na aldeia do Pego.

Comparando a evolução populacional, entre as décadas 91/2001 e 2001/2011, verifica-se que a primeira apresentou decréscimos populacionais mais acentuados, relativamente à segunda, nomeadamente para o Pego. Na década de 90 o Pego registou uma variação da sua população residente de -15,23% enquanto a década de 2000 registou uma variação bastante menor -5,17%.

O decréscimo registado na última década, na freguesia e no concelho, corresponde a uma diminuição de 133 pessoas (-5.2%) na freguesia do Pego e de 2873 pessoas (- 6.80%) no Concelho.

Quadro 6 - Evolução da população entre 1991 e 2011

	População residente		Variação	População residente		Variação
	1991	2001		2001	2011	
Concelho	45697	42235	-7,57%	42235	39362	-6,80
Freguesia	3032	2570	-15,23%	2570	2437	-5,17

Fonte: INE

Quadro 7 - Evolução do n.º de famílias, população residente e presente, aldeia do Pego entre 2001 e 2011

ALDEIA DO PEGO	Famílias (N.º)	População residente	População presente
2001	952	2360	2273
2011	933	2233	2151

Fonte: INE

Na última década, a aldeia do Pego “perdeu” cerca de **5,40%** da sua população residente (-127 habitantes). O número de famílias decresceu desde 2001 até 2011 cerca de **2%** (-19 famílias). Para a população presente, verifica-se também um decréscimo entre 2001 e 2011 de cerca de **5,36%** (-122 habitantes).

A diminuição registada enquadra-se no decréscimo que tem ocorrido no Concelho e na Freguesia, não se perspetivando um aumento da população na Aldeia do Pego. A inversão do registado perspetiva-se a longo prazo, no âmbito do desenvolvimento do parque industrial previsto, localizado em área próxima.

3.4 INFRA-ESTRUTURAS

3.4.1 Viária e transporte

Neste ponto procede-se à caracterização das principais infraestruturas viárias e sistemas de transportes do Pego. Esta caracterização foi efetuada com base em recolhas de informação, que se processaram, fundamentalmente, a quatro níveis:

- a) Informação existente na Câmara Municipal de Abrantes;
- b) Levantamentos efetuados;
- c) Consulta de estudos e Planos;
- d) Consulta de dados estatísticos.

O tratamento da informação permitiu efetuar a inventariação da situação atual e também de todos os projetos, compromissos e intenções da Câmara Municipal ou de outras entidades intervenientes ao nível das infraestruturas viárias e dos transportes.

A rede viária urbana do Pego é constituída por uma estrutura mista, fruto das características e do próprio processo de formação do aglomerado urbano. Assim, enquanto no núcleo tradicional a rede viária tem uma estrutura orgânica, formando malhas muito irregulares, nas zonas de expansão recente a estrutura predominante é ramificada.

No núcleo mais antigo, a estrutura viária apresenta deficiências em termos de continuidade dada a irregularidade das malhas, considerando-se adequada, para utilizações mínimas por parte do tráfego local.

A E.N. 118 constitui-se como o eixo viário principal atravessando todo o aglomerado e estabelecendo a ligação com o exterior. É neste eixo que assenta e se desenvolve a restante rede viária e a malha urbana do Pego. O carácter da EN118, com circulação regional e nacional de pesados, na área do aglomerado apresenta-se desadequado, gerando um elevado volume de tráfego, veículos pesados, constituindo um fator de perturbação extremamente negativo na qualidade de vida da população.

A parte antiga do aglomerado do Pego possui uma rede viária desordenada, orgânica, com perfis irregulares e desadequados ao tráfego automóvel. Nas zonas de expansão, mais recentes, a rede viária apresenta-se ordenada, com perfis transversais adequados ao tráfego automóvel e pedonal.

Em termos de hierarquização funcional podem identificar-se basicamente dois sistemas viários (Desenho A10):

- Sistema Primário

Constituído pelo eixo principal, a E.N.118, sendo um constrangimento, onde o tipo de circulação, perfil existente e tecido urbano cooperam para uma solução qualificante inexecutável. Este sistema viário, para além de canalizar o tráfego de entrada e saída na localidade e o seu atravessamento, desempenha também funções de ligação entre zonas urbanas, regionais e nacionais. Importa sublinhar que só uma variante ao aglomerado, poderá assegurar condições de boa circulação para o perfil existente, progredindo para um tipo de tráfego, distinto do atual.

- Sistema Secundário

Constituído por todas as restantes vias urbanas, que têm como funções predominantes o acesso local às edificações ou outras formas de ocupação do solo urbano.

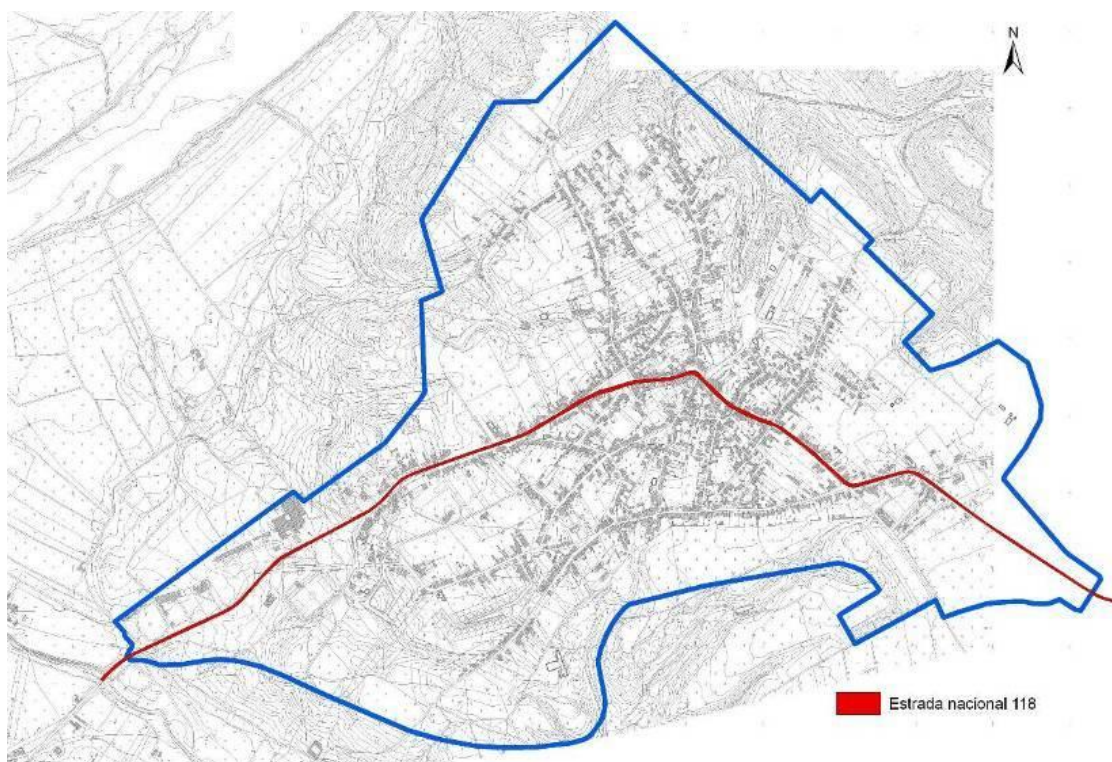


Imagem 10 - Estrada nacional 118

Para a solução de atravessamento rodoviário do aglomerado urbano do Pego encontram-se duas soluções possíveis, uma consagrada pelo plano em vigor, e outra, pelo projeto global da variante à EN 118, realizado pelas Estradas de Portugal, atualmente em fase de estudo prévio, estando concluído o estudo de impacte ambiental, Imagem 17.

O projeto das estradas de Portugal da variante à EN118 permitirá desviar o tráfego de passagem, evitando o atravessamento de várias povoações, nas quais a EN118 funciona presentemente, como verdadeiro arruamento. Criando assim, melhores condições de segurança e qualidade ambiental, e eliminando pontos críticos na circulação rodoviária. Este projeto, apresenta todavia, uma circunstância de grande afastamento à parte da circulação rodoviária existente, sendo possível inferir a manutenção de elevados níveis de tráfego.

A solução de variante consagrada no plano em vigor é mantida, apresentando-se como a mais consistente tanto ao nível da solução local, como da viabilidade da sua execução.

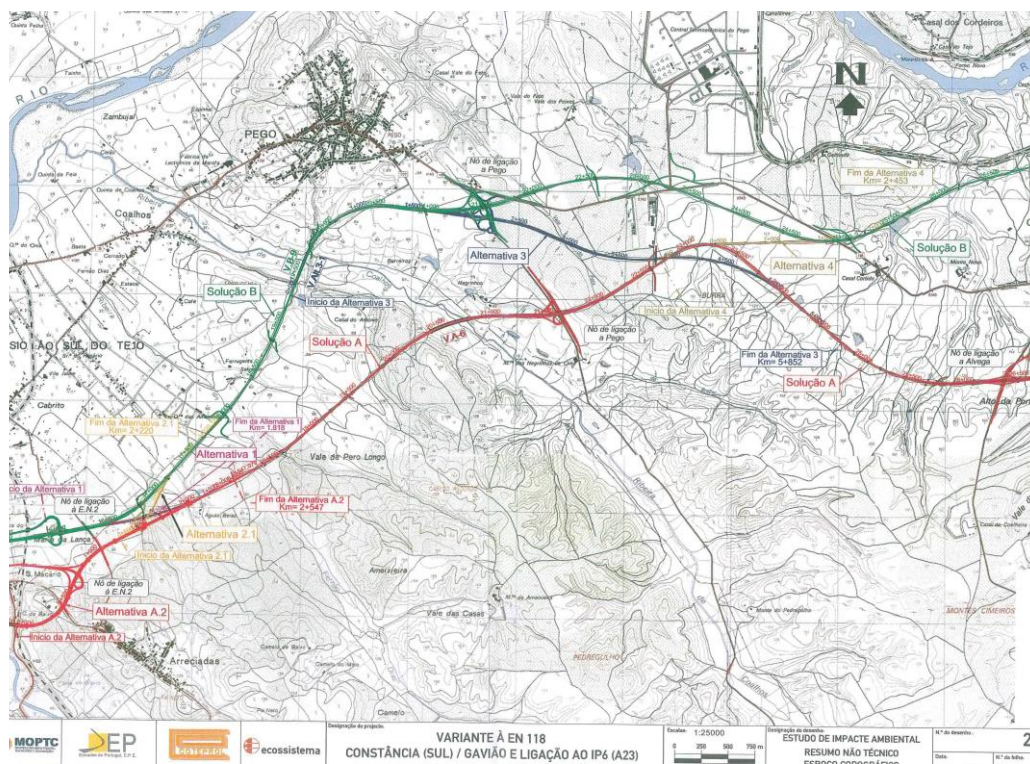


Imagem 11 - Variante à estrada nacional 118

Em termos de perfis transversais e de traçado, estabelece-se uma distinção nítida entre a rede viária do núcleo antigo e as vias das zonas de ocupação recente (Desenho A11). Assim, enquanto as últimas apresentam boas condições em termos de geometria, os arruamentos da zona antiga apresentam, dum modo geral, características pouco adequadas à circulação automóvel, em especial no âmbito dos perfis transversais (quase sempre insuficientes, quer em termos de capacidade, ou no tocante a áreas de estacionamento).

Salienta-se que a quase totalidade destas vias não dispõe de passeios, sendo o perfil transversal apenas constituído pela faixa de rodagem, sem bermas nem passeios, desenvolvendo-se entre as próprias paredes das edificações, ou muros de logradouros, devendo adotar-se, perfis transversais de carater misto, dando prioridade ao peão.

Estado de conservação

O **Desenho C6.1.2** (anexo ao plano) apresenta a caracterização da rede viária urbana relativa ao tipo e estado de conservação dos pavimentos. Quanto ao estado de conservação dos pavimentos, adotou-se uma escala qualitativa constituída por três estados: mau, médio e bom.

Constata-se que as vias na sua maioria são pavimentadas, predominando o asfalto, além do pavimento em calçada. Quanto ao estado do pavimento, independentemente do seu tipo, consideram-se globalmente em estado médio a bom.

Transportes Públicos e Estacionamento

O Pego é servido por uma rede de transportes públicos a cargo da Rodoviária do Tejo, com carreiras diárias, com destino a Abrantes e Gavião. Atualmente existem 8 carreiras ao longo do dia, variando a sua frequência de acordo com o calendário escolar.

O estacionamento é de um modo geral suficiente, articulando-se com a via pública e com as garagens próprias de algumas habitações, tornando-se difícil na zona mais antiga e consolidada, atendendo aos perfis transversais dos arruamentos.

Saliente-se negativamente, na área central do Pego, junto a alguns estabelecimentos de restauração e na via primária (EN118), a realização de estacionamento em plena estrada nacional, causando constrangimentos adicionais à circulação e segurança rodoviária, constituindo-se como um troço problemático, conflituando o tráfego local com o de passagem.

O descrito relaciona-se com uma questão de indisciplina, e não com carência de estacionamento, próximo às áreas de restauração.

3.4.2 Saneamento

Esta caracterização foi efetuada com base na informação disponibilizada pelos Serviços Municipalizados de Abrantes. Complementarmente, são apresentadas em anexo, as peças desenhadas constituídas pelos desenhos C6.2 e C6.3, aos quais é feita referência ao longo do texto e que constituem parte integrante deste relatório.

No **Desenho C6.3** (anexo ao plano) é representada esquematicamente, à escala 1:5000, a atual rede de drenagem de águas residuais do aglomerado do Pego. A drenagem das águas residuais do Pego é realizada através de duas bacias para onde são canalizados os efluentes, a partir das quais são

encaminhados por bombagem, com recurso a quatro estações elevatórias, ou graviticamente à ETAR do Pego.

Esta ETAR, alvo de remodelação em 2010, para implementação de tratamento terciário por desinfecção com hipoclorito de sódio, adição de cloreto de ferro e remoção de azoto e fósforo, encontra-se dimensionada para receber e tratar águas residuais de um equivalente populacional de **3.050 habitantes**, previsto para o ano de **2016** (ano de horizonte de projeto). Assumindo uma larga folga, para as expectativas de crescimento ou de projeção populacional, tratando atualmente o equivalente a uma população de cerca de 2.500 habitantes.

A drenagem de águas pluviais existe em algumas zonas do aglomerado de forma residual, constituindo-se por sumidouros e troços de coletor para encaminhamento das águas pluviais, às linhas de água mais próximas, em troços de arruamentos, geralmente associados a novas áreas de edificação.

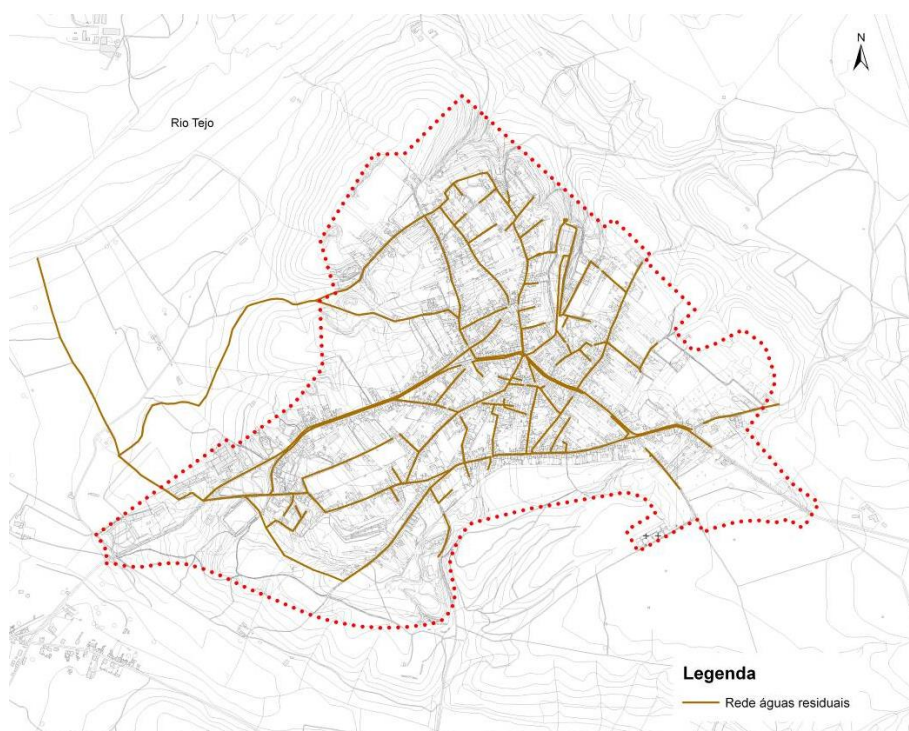


Imagem 12 - Rede de águas residuais

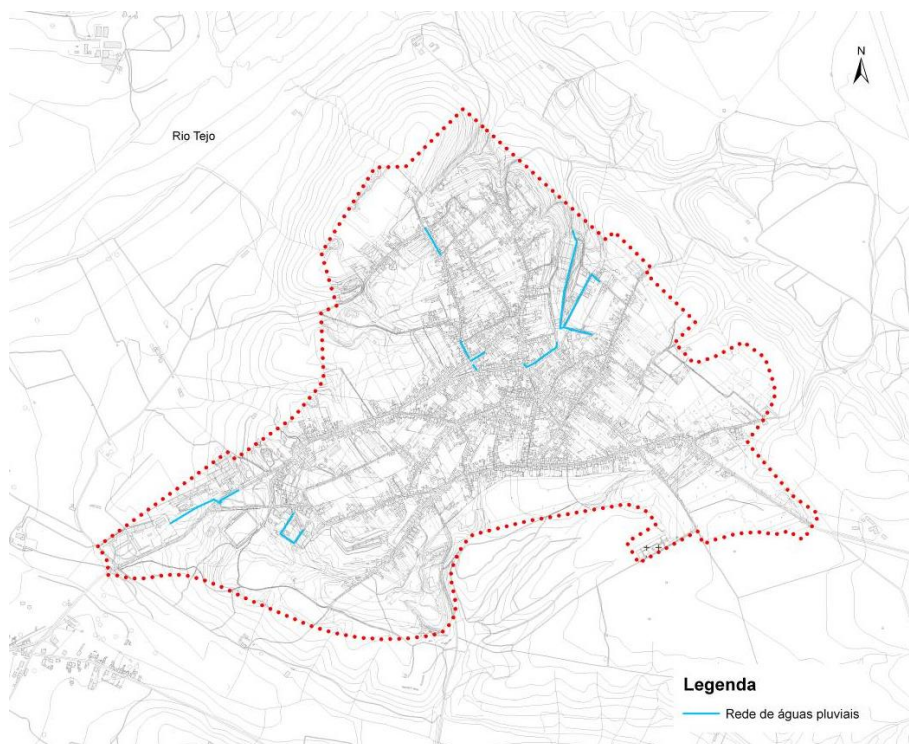


Imagem 13 - Rede de águas pluviais

3.4.3 Abastecimento de água

O abastecimento da rede de água é feito através de captação em furos (2). A água recolhida é bombada para um reservatório semienterrado, sendo posteriormente tratada, encaminhada para um reservatório elevado a partir do qual é feita a distribuição, auxiliada por um sistema sobrepressão para garantir pressão de serviço na rede adequada.

Atualmente o caudal de exploração dos dois furos é de 94m³/hora existindo, 1323 contadores ativos. O volume faturado em 2011 foi de 159.730m³.

O sistema de abastecimento ao aglomerado urbano do Pego é anterior a 1970, com uma capacidade de reserva de 220 m³. Esta antiguidade traduz-se em insuficiência, encontrando-se no limite da sua capacidade máxima de exploração, face às necessidades de consumo da atual população, cerca de 2.233 habitantes (Censos de 2011).

Os constrangimentos resultam da capacidade limitada do reservatório elevado (220m^3), quer em volume quer em cota altimétrica, e do caudal máximo de adução ao mesmo, a partir da Estação Elevatória (cerca de $40\text{m}^3/\text{hora}$).

Verifica-se que o crescimento ocorrido no aglomerado do Pego ao longo das últimas décadas, não foi acompanhado pela infraestrutura de abastecimento de água. Assim, no âmbito do reforço da capacidade do sistema, encontram-se em desenvolvimento diversos investimentos a curto e médio prazo:

- A curto prazo está previsto o arranque do furo dos Negrinhos com caudal de exploração de cerca de $40\text{m}^3/\text{hora}$, que, através de conduta adutora instalada, entre o furo de Negrinhos e o reservatório do Pego, permitirá reforçar o caudal aduzido ao mesmo. Também se prevê a curto prazo a execução de um reservatório no Alto da Burra com capacidade de abastecimento gravítico ao Pego;
- A médio prazo está previsto o reforço do abastecimento a partir do sistema de Castelo do Bode, através da construção de um sistema adutor, a partir da margem norte (direita) do Tejo, que alimentará quer o reservatório elevado do Pego quer o reservatório do Alto da Burra, conforme preconizado pelo projetista que estima para o ano horizonte do projeto (2030) uma população residente de 2570 habitantes e uma população flutuante de 855 habitantes, sendo previsto, em termos de caudal de dimensionamento para o ano horizonte de projeto, $7,06\text{ l/s}$.

O dimensionamento efetuado não contempla futuras necessidades da zona industrial do Pego porque, para além das mesmas não serem conhecidas, o âmbito do projeto referido, tem por limite a capacidade de produção do sistema de Castelo de Bode sem comprometer igualmente o abastecimento que este já assegura e o reforço dum conjunto de outros sistemas, na margem sul (esquerda) do Tejo.

No **desenho C6.2** (elementos anexos ao plano) é representada esquematicamente, à escala 1:5000, a atual rede de abastecimento de água à localidade do Pego.

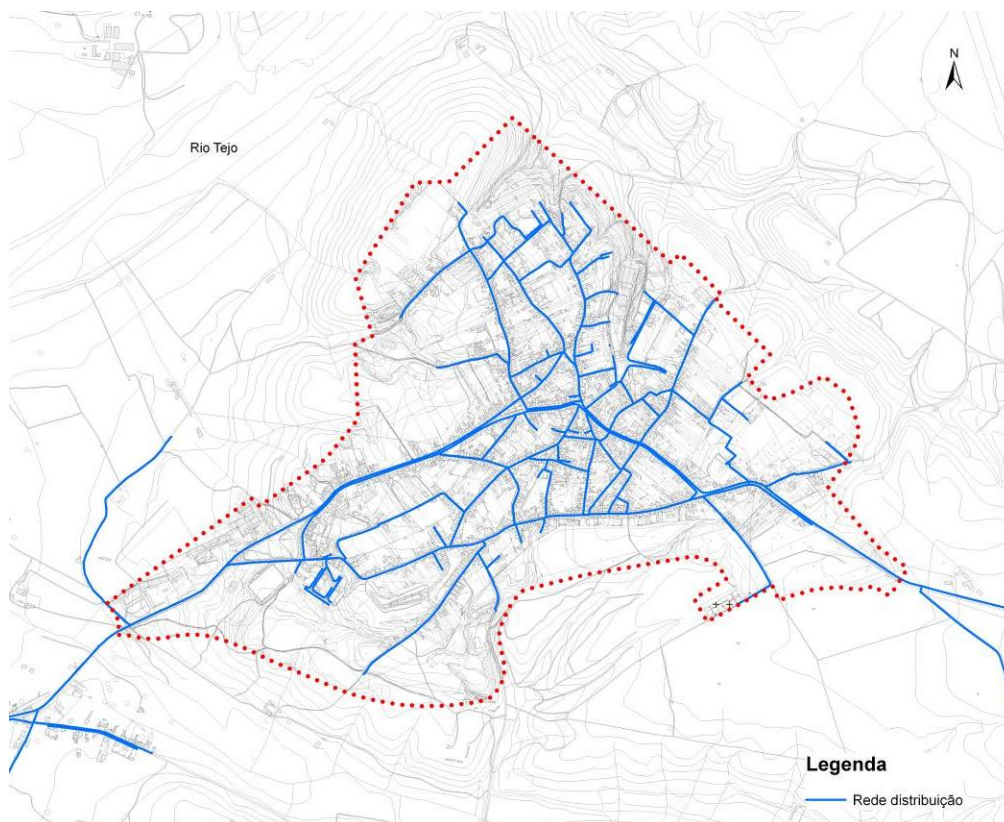


Imagem 14 - Rede de abastecimento de água

3.4.4 Resíduos sólidos

A recolha dos resíduos sólidos na localidade do Pego é efetuada através de três recolhas semanais, realizadas pelos Serviços Municipalizados da Câmara Municipal de Abrantes, posteriormente transportados para o Aterro Sanitário de Concavada.

A recolha integra a Estação de Transferência de Resíduos Sólidos Urbanos, sendo posteriormente encaminhados para o Centro Integrado de Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos de Avis/Fronteira, sendo estas duas unidades geridas pela Valnor, empresa responsável pela recolha, triagem, valorização e tratamento de resíduos sólidos nos 25 Municípios da sua área de influência.

3.5 PATRIMÓNIO

Na sequência do inquérito urbanístico e reconhecimento do local, identificaram-se os imóveis com interesse, conjuntos e outros elementos de interesse patrimonial e arqueológico, explicitados nos quadros 8 e 9, e descritos nas fichas individuais de caracterização, anexas ao relatório.

O objetivo de identificar os Imóveis, Conjuntos com Interesse, outros Elementos com Interesse e Sítios Arqueológicos foi garantir, através de regulamentação própria, a preservação da identidade histórica do aglomerado e do seu povoamento.

Estes **imóveis não classificados** constituem elementos de grande interesse pela sua qualidade arquitetónica de feição erudita ou popular, devendo ser salvaguardados de intervenções que os destruam ou desqualifiquem. Estes elementos foram cartografados no Desenho A5, constituindo elementos de Arquitetura Religiosa, Civil Pública ou Civil Privada.

Alguns edifícios têm linhas marcadamente urbanas, na sua relação com a rua (imagem15), na definição dos espaços e na continuidade dos volumes, outros (bastantes) são de feição menos urbana (imagem 16).



Imagem 15 - Exemplo de edifício de carácter erudito



Imagem 16 - Exemplo de edifício de feição popular

A Igreja Paroquial do Pego (imagem 17) constitui um dos dois exemplos da arquitetura religiosa existente no aglomerado. A construção desta igreja data do início do século, concretamente, de 1900.



Imagem 17 - Alçado principal da Igreja Paroquial do Pego

Testemunhando a Arquitetura Civil Pública foram assinalados o edifício dos CTT (imagem 18) e as Escolas Primárias 1 e 2 (imagem 19).



Imagem 18 - Edifício dos CTT (anos 50-60)



Imagem 19 - Escola Primária

A Arquitetura Civil Privada encontra-se representada por dois tipos de edifícios residenciais, uns, que testemunham uma arquitetura mais erudita (imagem 20) e a presença de famílias outrora destacadas (2 pisos), e outros correspondem a edifícios de piso térreo, de traça mais popular (imagem 21).



Imagem 20 - Exemplo de arquitetura erudita



Imagem 21 - Exemplo de arquitetura popular

Como **Conjuntos com Interesse** foram identificados uns envolvendo largos, outros definindo frentes na envolvente das vias. Esta situação corresponde a edifícios de carácter popular que têm, em grande parte dos casos, um pequeno logradouro na frente do lote. Os edifícios e conjuntos identificados, em termos de estado de conservação, apresentam-se com carácter mais erudito, em pior estado relativamente aos de carácter popular, sendo aparente o seu estado devoluto (imagens 22, 23 e 24).



Imagem 22 - Exemplo de conjuntos com interesse

Foram ainda localizados **Outros Elementos com Interesse** que correspondem a um cruzeiro, uma eira e um moinho em mau estado de conservação. Estes elementos em associação com os espaços envolventes e beneficiados pela sua localização poderão constituir espaços públicos de lazer estimulantes.



Imagem 23 - Edifícios componentes do largo onde termina a Rua da Lagoa.



Imagem 24 - Conjunto de edifícios térreos com logradouros murados na frente.

O património anteriormente identificado foi aferido e atualizada a sua condição, face ao presente. A tarefa foi executada, incidindo sobre aspetos de conservação, utilização, volumetria, valor patrimonial e arquitetónico dos edifícios. Posteriormente e face aos elementos existentes, foram cartografados e analisados de acordo com descrição *infra*.

Sistemas Construtivos e Linguagem Arquitetónica

A feição e características dos edifícios que se enquadram na designada "Arquitetura Tradicional Portuguesa" têm subjacentes as características climáticas, a natureza da sua envolvente física e consequentemente, a vertente económica e a herança cultural. Hoje em dia, a feição e características dos edifícios não possuem a particularidade de se identificarem com um local ou uma região, resultando de novas técnicas e correspondendo a gostos e linguagens, por vezes importadas.

A zona de intervenção integrada num concelho atravessado por uma importante linha de água – rio Tejo –, insere-se numa região cuja arquitetura poderia assumir diversas tendências, uma vez que se localiza junto ao rio, revelando “arquiteturas” de características diferentes consoante se localize na margem esquerda ou direita.

Desta forma, a casa tradicional pode assemelhar-se à casa alentejana sob a forma de *monte*, mas mais disperso, ou pode surgir como construção de 2 pisos, *palafítica*. No caso do Pego, o tipo de edifício tradicional corresponde à *casa - térrea*, com telhado de duas águas e fachada simples. O alçado pode apresentar um motivo, *janela - porta - janela*, simétrico sob o beirado, ou assimétrico, de *porta - janela*.

Em termos de planta - tipo, a *casa - térrea* desenvolve-se num traçado quadrangular em que a entrada se faz pela *casa de fora* (sala). A sala encosta de um lado à cozinha, do outro a um quarto. A lareira localiza-se na parede entre a sala e a cozinha, originando uma chaminé comprida e estreita. Os edifícios de dois pisos localizam a sala e a cozinha no piso térreo e os quartos no piso 1. Os materiais utilizados seriam a pedra e o adobe de barro.

Características do Pego são as chaminés referidas na descrição anterior, mas decoradas e datadas. A profusão de casas baixas, caiadas de branco e decoradas com barras (socos e imitações de cantarias), pintadas de cores vivas (azul, verde e amarelo), frisos e motivos circulares, sob a cornija, em relevo ou pintados, assim como os cunhais, conferem a este aglomerado um carácter bastante importante no contexto do património arquitetónico do concelho, dada a profusão de exemplos (imagem 25 e 26).



Imagem 25 - Exemplo de edifício urbano com chaminé



Imagem 26 - Exemplo de friso decorativo em relevo e pintado decorada

Outra característica presente em alguns conjuntos de edifícios é a existência de logradouros murados na frente, ou lateralmente, por vezes ocupados por árvores de espécies variadas. Os edifícios mais eruditos utilizam o mesmo tipo de materiais, melhorando um pouco a composição dos alçados e, apresentando volumetrias maiores, recorrendo a elementos nobres da arquitetura, como cornijas, cantarias e outros elementos escultóricos.

Atualmente, em qualquer região do país, as casas e manifestações de carácter popular vão sendo cada vez mais raras, uma vez que a maior parte dos núcleos tem sido alvo de diversas intervenções nas últimas décadas, encontrando-se muito descaracterizados. No Pego, esta situação não é tão relevante, mas encontram-se alguns exemplos de intervenções algo descaracterizadoras das zonas mais antigas (imagem 27), salientando-se a urgência da correção de dissonâncias.



Imagem 27 - Elemento descaracterizador da arquitetura tradicional

Nos novos edifícios, os materiais utilizados são, atualmente, a alvenaria de tijolo ou blocos, rebocada e pintada e, em algumas situações, revestida com pedra ou materiais cerâmicos; as caixilharias são normalmente em alumínio e, nas coberturas é, por vezes, utilizada a telha de betão com cores não tradicionais. O sistema construtivo é o de betão armado. Em algumas situações, os edifícios resultam inestéticos devido à sua forma, volumetria e materiais usados, revelando-se deveras importante controlar as novas intervenções a efetuar.

Sublinhe-se que a atualização realizada verificou que no conjunto do património anteriormente assinalado no PUP, ocorreram duas situações relevantes para o seu decréscimo:

- Inexistência de ações de reabilitação, conduzindo à ruína do edificado;
- Existência de obras de reabilitação ou de novas construções que descaracterizaram por completo a linguagem arquitetónica existente.

Quadro 8 - N.º de Imóveis/Conjuntos com interesse

	Plano em Vigor	Alteração do plano
Imóveis com interesse	25	16
Conjuntos com interesse	27	18
Outros elementos com interesse	4	3

Quadro 9 - Imóveis com Interesse/Conjuntos com interesse/Outros Elementos com Interesse

Imóveis com Interesse	Localização	Classificação/Preservação
1 - Casa Habitação	Rua da Estrada Velha	IIL
2 - Igreja Paroquial do Pego	Largo da Igreja	IIM
3 - Casa Habitação	Rua Combatentes da Grande Guerra	IIL
4 - Casa da Praça Dr. Francisco Falcão	Estrada Nacional 118 e Praça Dr. Francisco Falcão, 870	IIM
5 - Casa Habitação	Estrada Nacional 118	IIL
6 - Casa Pedro A. P. Júnior	Estrada Nacional 118	IIM
7 - Casa Habitação	Rua do Frade	IIL
8 - Casa Habitação	Rua do Frade	IIL
9 - Vivenda Rosado Gonçalves	Estrada Nacional 118, n.º 729	IIM
10 - Casa Habitação	Rua da Roseira	IIL
11 - Casa Habitação	Rua da Roseira	IIL
12 - Casa Habitação	Rua do Monte Galego	IIL
13 - Casa Habitação	Estrada Nacional 118	IIL
14 - Casa Habitação	Rua da Roseira	IIL
15 – Escola Básica Pego	Largo das Escolas	IIL
16 - Casa Habitação	Beco do Germino	IIL
Conjuntos com Interesse	Localização	Classificação
1 - Conjunto Habitacional	Rua da Roseira Grande	CIL
2 - Conjunto Habitacional	Bairro Novo	CIL
3 - Conjunto Habitacional	Largo das Escolas	CIL
4 - Conjunto Habitacional	Beco da Roseira Grande	CIL
5 - Conjunto Habitacional	Largo das Escolas	CIL
6 - Conjunto Habitacional	Largo da Estrada Velha	CIL
7 - Conjunto Habitacional	Rua da Estrada Velha	CIL
8 - Conjunto Habitacional	Rua da Estrada Velha	CIL
9 - Conjunto Habitacional	Estrada Nacional 118	CIL
10 - Conjunto Habitacional	Estrada Nacional 118	CIL
11 - Conjunto Habitacional	Estrada Nacional 118	CIL
12 - Conjunto Habitacional	Estrada Nacional 118	CIL
13 - Conjunto Habitacional	Largo da Lameira	CIL

14 - Conjunto Habitacional	Largo da Lameira	CIL
15 - Conjunto Habitacional	Rua da Roseira Grande	CIL
16 - Conjunto Habitacional	Travessa Além da Barroca	CIL
17 - Conjunto Habitacional	Rua da Vinha	CIL
18 - Conjunto Habitacional	Rua do Moinho de Vento	CIL
Outros Elementos com Interesse	Localização	Classificação/Preservação
1 - Moinho de vento	Rua do Moinho de Vento	EIL
2 - Eira	-	EIL
3 - Cruzeiro	Largo do Cruzeiro	EIL

IIM – Imóvel de interesse Municipal

CIL – Conjunto de interesse Local

EIL – Elementos de interesse local

No âmbito do património arqueológico, identificaram-se os seguintes sítios:

- *Moinhos;*
- *Torre do Meio.*

Ambos constantes na carta arqueológica do concelho de Abrantes (2009).

3.6 EQUIPAMENTOS

“Os equipamentos de utilização coletiva são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.”

(Definição do decreto-regulamentar n.º 9 de 29 de Maio)

Foi efetuado um trabalho de campo, com recolha de informação junto dos serviços da Câmara Municipal, de forma a identificar os equipamentos existentes no Pego e aferir da sua cobertura à população.

Verifica-se que no Pego existe uma boa cobertura de equipamentos satisfazendo as necessidades da população atual, tendo em conta a dimensão do aglomerado, tal como a seguir se descreve:

Equipamentos de Segurança Social

Apoio à Infância / Creche

Existem no Pego dois jardins-de-infância e uma creche, sendo um jardim infantil da rede pública integrado na E.B.1 do Pego e outro, em conjunto com uma creche integrados no Centro Social do Pego (IPSS).

Quadro 10 - Apoio à infância 2011 / 2012

Designação			Capacidade		Alunos 2011//2012	Estado de conservação
			Nº de salas	Nº máx. utentes		
Jardim de Infância	1	Jardim-de-infância do Pego	2	50	34	BOM
	2	Jardim-de-infância do Centro Social do Pego	2	42	24	BOM
Creche	1	Creche do Centro Social do Pego	4	35	33	BOM

Estes equipamentos satisfazem plenamente as necessidades do Pego e restante freguesia, uma vez que a procura é mais baixa que a oferta, não se prevendo esgotar as suas capacidades.

Apoio à População Idosa

O Centro Social do Pego é a instituição que assegura a prestação deste serviço, através de um centro de dia, tendo atualmente em construção um lar, para reforçar o apoio aos idosos no futuro. Atualmente o centro de dia serve cerca de 60 idosos, realizando apoio domiciliário a cerca de 30 idosos.

Quadro 11 - Apoio a idosos 2011/2012

Designação			Capacidade		Utentes 2011/2012	Estado de conservação
			Nº de salas	Nº máx. utentes		
Centro de Apoio a Idosos	Centro Social do Pego	Centro de dia	2	60	30	BOM
		Apoio domiciliário	-	-	30	BOM

Equipamento Escolar

1º Ciclo do Ensino Básico

Existem uma escola no Pego a ministrar este tipo de ensino, com capacidades para a população presente, com folga para eventual crescimento, ou ampliação.

Quadro 12 - Ensino básico 2011/ 2011

Designação		Capacidade		Alunos 2011//2012	Estado de conservação
		Nº de salas	Nº máx. utentes		
Escola Básica	Escola Básica do Pego	4	104	89	BOM

Equipamento de Saúde

Integrado na Rede de Equipamentos de Saúde do Concelho, existe no Pego, uma extensão do Centro de Saúde (pertencente à A.R.S.) que funciona no edifício da Junta de Freguesia, e uma farmácia.

Equipamento Cultural e Recreativo

Existem no Pego vários centros culturais e recreativos que satisfazem as necessidades de lazer e convívio da população, nomeadamente a Casa do Povo do Pego com o rancho folclórico e a secção desportiva, a CAPEC (clube de amadores de pesca e caça), a CAMP (clube aventura e motorizado do Pego) e a ACP (associação de caçadores pegachos).

Equipamento Desportivo

A oferta desportiva atual considera-se suficiente, centrando-se nos seguintes equipamentos:

Quadro 13 - Equipamentos desportivos

Tipo de Equipamento	Entidade Proprietária	Área de Influência
Pavilhão Desportivo	C.M.A.	Concelho
Polidesportivo de relva sintética	C.M.A.	Freguesia
Campo de Futebol	Casa do Povo Pego	Freguesia

Equipamento Religioso

No que diz respeito aos equipamentos religiosos existem:

- Igreja Matriz;
- Capela Senhora dos Aflitos;
- Casa mortuária;
- Casa paroquial;
- Cemitério.

3.7 RISCOS

Quanto aos riscos existentes na área de intervenção, podemos concluir conforme observação da imagem 28, que relativamente às cheias, movimentos de massa em vertentes e riscos de incêndio a área de intervenção do plano não apresenta quaisquer problemas.

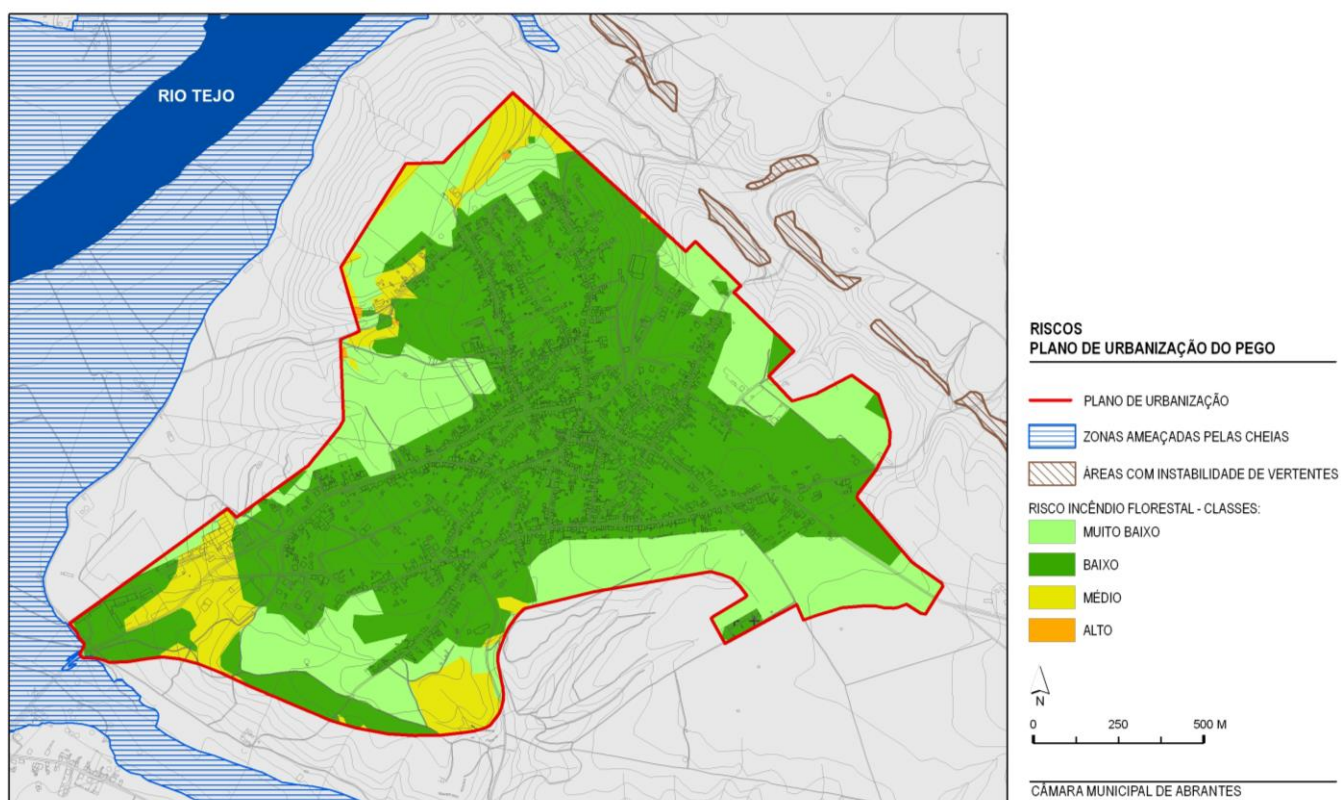


Imagem 28 - Riscos

Exterior à área de intervenção do plano, apresenta-se próximo uma área industrial, na qual se insere a central termoelétrica do Pego, alvitra-se a existência de riscos tecnológicos, todavia, esta situação é acautelada no âmbito da proposta da revisão do PDM.

Quanto às empresas localizadas na zona de atividades económicas, as mesmas encontram-se devidamente legalizadas, cumprindo a legislação em vigor, não se verificando a existência de substâncias perigosas.

De referir ainda que as faixas de gestão de combustível definidas em PMDFCI, encontram-se exteriores à área de intervenção. A existência de fenómenos considerados extremos, na área de intervenção, apresenta-se como desconhecida, não existindo quaisquer ocorrências testemunhadas.

3.8 SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO

A evolução da estrutura urbana do Pego não se diferenciou de forma acentuada relativamente a décadas anteriores. Caracteriza-se por manter um traçado orgânico na sua quase totalidade, correspondendo a uma malha urbana alicerçada em antigos caminhos e na E.N.118.

Funcionalmente, o Pego assume-se como um aglomerado residencial, profundamente relacionado com a sede de concelho, onde a representatividade da alimentação/restauração, entre as atividades de comércio/serviços de proximidade, é expressiva, com uma preponderância aproximada de 43%.

O parque edificado é na sua maioria constituído por edifícios de um piso, característica que corrobora o Pego como a “*terra das casas baixas*” (dito popular). Os edifícios de dois e três pisos são pontuais e encontram-se, na sua maioria associados a recentes operações de loteamento, correspondendo a edifícios multifamiliares.

O estado de conservação do parque habitacional apresenta-se em condições regulares, não patenteando problemas relevantes. Os edifícios em melhores condições localizam-se nas áreas periféricas, encontrando-se maioritariamente associados a operações urbanísticas recentes, situadas nas zonas de expansão do aglomerado. Ao invés, os edifícios em piores condições – mais antigos, situam-se maioritariamente na área central do aglomerado.

Em termos de dinâmica urbana, de notar que de acordo com os dados do INE entre 1991 e 2011 registou-se um aumento de 231 alojamentos e de 191 edifícios. Nos últimos 5 anos, o Pego vem apresentando uma baixa dinâmica construtiva tendo sido concluídos apenas 73 processos de licenciamento, nos quais se incluem obras de construção, alteração, ampliação ou pedidos de informação prévia, e onde apenas 27 se referem a construções novas. Neste espaço temporal não se verificou qualquer operação de loteamento, o que traduz a forte prevalência da construção à parcela.

Em termos físicos, importa reter que, a área de intervenção do plano de Urbanização apresenta-se homogênea, localizada numa plataforma sobrelevada de terrenos quase planos, sem condicionantes relevantes.

A realidade demográfica denota um decréscimo populacional significativo, (-19.62%) na freguesia do Pego, bastante maior que o verificado para o concelho (-13.86%), decrescendo, igualmente o número de famílias, entre 1991 e 2011, cerca de 5,76% (-62 famílias). Ao invés verifica-se o aumento do n.º de alojamentos e edifícios, na freguesia.

A E.N.118 constitui-se como o eixo viário principal atravessando todo o aglomerado, estabelecendo a totalidade das ligações com o exterior. O carácter desta via e a intensidade da circulação, local e regional, conferem-lhe elevada conflitualidade, originando perturbações na circulação pedonal, nos usos confinantes e na poluição atmosférica e sonora, reduzindo a qualidade de vida inerente.

Saliente-se que é neste eixo que assenta e se desenvolve a restante rede viária, gerando uma estrutura orgânica e ramificada. Este eixo apresenta tendência para um aumento da circulação rodoviária, face ao potencial industrial localizado a poente da localidade.

Em termos de infraestruturas, praticamente todo o aglomerado encontra-se coberto por rede de abastecimento de água e por rede de saneamento básico.

Em termos patrimoniais, importa salvaguardar os elementos considerados como relevantes, encontrando-se neste âmbito os imóveis e conjuntos de imóveis, de interesse pela sua qualidade arquitetónica de feição erudita ou popular, representantes da arquitetura religiosa, civil pública e civil privada.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS E AÇÕES PROGRAMÁTICAS DO PLANO EM VIGOR

Os objetivos específicos e as ações programáticas preconizam uma aproximação à escala de intervenção municipal, concorrendo para a concretização dos grandes objetivos de desenvolvimento/ordenamento para esta área.

Os objetivos específicos estão apoiados em ações programáticas que correspondem a um conjunto de opções essenciais que apoiam uma política de desenvolvimento económico e social, definindo os princípios e regras para o uso e transformação do solo. Note-se que a estes objetivos, acrescem os constantes na deliberação da atual proposta de alteração ao plano, constantes nos respetivos termos de referência.

1) Racionalizar e programar o crescimento urbano e requalificar a estrutura funcional:

- Equacionar o perímetro urbano do Pego, estabelecido pelo PDM, adequando-o a uma escala de maior detalhe, constituindo um elemento de controle eficaz da expansão;
- Equacionar os indicadores urbanísticos definidos pelo PDM, adequando-os convenientemente às necessidades e características da propriedade, preconizando um crescimento equilibrado e uma ligação perfeita entre os diversos espaços urbanizados do aglomerado;
- Promover a reabilitação e reocupação do parque edificado existente, evitando operações sem critério, quer em termos de volumetrias, quer em termos de linguagem, estabelecendo-se medidas para as futuras intervenções.

2) Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribua para uma integração harmoniosa nos espaços naturais envolventes:

- Salvaguardar os recursos naturais;
- Valorizar os espaços exteriores públicos existentes;
- Definir novos espaços verdes públicos integrados nas áreas de expansão para que assegurem um "*continuum natural*";

3) Prever zonas destinadas a novas unidades de equipamento de acordo com a importância e o papel do aglomerado a nível concelhio e sub-regional:

- Criar espaços de reserva suficientes para viabilizar intenções futuras;

- Localizar convenientemente estes espaços para evitar estrangulamentos e, simultaneamente, assumirem um papel estruturante nas novas zonas a urbanizar.

4) Incentivar a implementação de empreendimentos turísticos de qualidade:

- Definir zonas estrategicamente localizadas e suficientemente abrangentes para permitir a fixação de unidades de qualidade e perfeitamente integradas na envolvente;
- Definir os indicadores urbanísticos e características de ocupação que contribuam para a qualificação dos empreendimentos;
- Promover e incentivar a fixação de atividades de apoio ao turismo;
- Definir percursos de interesse nas vertentes: pedonal, equestre e bicicleta;
- Promover a "venda do produto local", a investidores e operadores turísticos, como sejam, as condições naturais e o património construído;
- Divulgar a gastronomia e artesanato local.

5) Preservar, recuperar e proteger o património cultural existente:

- Identificar os imóveis e conjuntos com interesse e sinalizá-los convenientemente;
- Definir as regras de intervenção para esses imóveis e sua envolvente;
- Realização das obras necessárias ao seu bom estado de conservação;
- Cuidar adequadamente dos espaços envolventes;
- Integrar estes imóveis nos circuitos locais e turísticos do Concelho;
- Identificação e divulgação dos valores etnográficos.

6) Reformular e hierarquizar a rede viária, como opção de qualificação e funcionalidade urbana:

- Criar penetrações a partir das vias existentes que estruturem as zonas de expansão e contribuam para a valorização das existentes;
- Qualificar a rede viária existente com a melhoria dos perfis e pavimentos de algumas vias, estabelecendo novos troços de ligação perfeitamente hierarquizados, construindo uma malha viária legível;
- Estudo de circulação de tráfego e sinalização, com a passagem de algumas ruas a sentido único;
- Definição de espaços para estacionamento, nas novas vias a construir e, sempre que possível, junto às existentes.

7) Definir Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) que correspondam à elaboração de Planos de Pormenor e que visam desenhar novas áreas e estruturar outras, detalhando e concretizando as disposições relativas à estrutura urbana e ao uso do solo definidas no Plano de Urbanização.

8) Avaliar as incompatibilidades da proposta de ordenamento resultante dos objetivos e ações programáticas com a RAN e a REN:

- Proceder aos contactos necessários com as respetivas entidades, para pedir a exclusão das zonas consideradas fundamentais, procurando uma situação de consenso.

5. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

5.1 OBJETIVOS E METODOLOGIA DA ALTERAÇÃO

A vigência do atual plano de urbanização permitiu aferir a sua eficácia, traduzindo-se num quadro experimental, capaz de expor insuficiências e incoerências ao nível da gestão urbanística e na definição dos meios para prosseguir os objetivos definidos pelo modelo.

Nesse âmbito, foram detetadas redações de normas com interpretações dúbias, e/ou desajustadas à realidade e à escala, para além da correspondente desatualização face à legislação em vigor e à alteração de premissas de ordenamento (PROT-OVT), reconhecendo-se a necessidade de clarificar, retificar e atualizar os conteúdos do plano.

A situação existente acarreta igualmente a necessidade de atualização ao nível do zonamento, com presença de novos elementos edificados e a assunção de elementos notáveis, desenquadrados com o zonamento em vigor.

Como forma de preconizar uma maior aproximação à escala de intervenção municipal, concorrendo para a concretização dos grandes objetivos de desenvolvimento /ordenamento propostos, o programa de alteração ao plano enumerou como principais objetivos:

- Corrigir e retificar situações reconhecidas;
- Clarificar interpretações, obviando à existência de dúvidas na sua aplicação;

- Atualizar conceitos, articulando e compatibilizando com legislação atual.

O descrito, torna-se indispensável e premente, para a boa gestão urbanística do Pego, corrigindo situações estabelecidas e obviando a apreciações discricionárias e/ou prejudiciais para a execução do modelo preconizado.

Assim, o processo de alteração centra-se em questões regulamentares, associadas a atualizações do respetivo zonamento.

Assume-se de forma clara, o destaque, num dos objetivos do plano em vigor “ ... *promover a reabilitação e reocupação do parque edificado existente, evitando operações sem critério, quer em termos de volumetrias, quer em termos de linguagem, estabelecendo-se medidas para futuras intervenções*, tais como, as relativas ao identificado como “Valores culturais”.

Fomenta-se o processo de reabilitação/regeneração urbana, mantendo a identidade do local, aditando em simultâneo a atualização do património existente.

Refira-se ainda, a oportunidade de originar um sistema de monitorização à execução do plano, possibilitando um real conhecimento das interações existentes no território, obtendo uma base de informação fundamental, avaliando as dinâmicas existentes e suas implicações.

Recorde-se, que os investimentos projetados, para a área do desenvolvimento económico e acessibilidades, respetivamente o Parque industrial do Pego e variante à E.N.118, originam conjunturas futuras, a ponderar.

A metodologia empregue no processo de elaboração da proposta de alteração implicou o cumprimento de 3 aspetos fundamentais:

- A experiência de gestão urbanística acumulada, conduzindo à realização de reuniões com o serviço de licenciamento, avaliando questões normativas;
- A realização de trabalho de campo, atualizando informação e confrontando o resultado das normas vigentes;
- A realização de reuniões com técnicos externos e respetiva Junta de Freguesia, avaliando e percecionando as dificuldades e expectativas do normativo existente e do modelo territorial preconizado.

Simultaneamente procedeu-se à atualização dos elementos caracterizadores da área, provendo informações relevantes para o objeto da alteração. A proposta final do plano decorre de um amplo debate, ocorrido no âmbito técnico, com a população e agentes locais, providenciando a necessária harmonia.

Importa reiterar que os objetivos constantes no plano em vigor mantêm-se, procurando este processo alterar algumas condições regulamentares, tidas como ineficientes, para a prossecução dos mesmos.

A título de aclaração, mantêm-se os objetivos definidos para as unidades operativas de planeamento e gestão.

5.2 ALTERAÇÕES

Importa que a proposta de alteração se revele na coerência do todo, prosseguindo os objetivos definidos nos termos de referência, e devidamente concertada com a contextualização das matérias correspondentes a um plano de urbanização, cumprindo as disposições emanadas por outros instrumento de gestão territorial.

O rumo deste procedimento incide, nas seguintes peças do plano:

- Regulamento - Objetiva-se a atualização de conceitos, a extinção de conteúdos descontextualizados, o aperfeiçoamento das normas regulamentares e a devida conformação de índices e parâmetros urbanísticos com os objetivos de consolidação, qualificação urbana;
- Planta de zonamento - Materializa-se a supressão de algumas zonas, a atualização das mesmas, face à atualização do edificado e suprime-se algumas das vias previstas;
- Planta de condicionantes – Atualização das servidões e restrições de utilidade pública em vigor na área do plano.

REGULAMENTO

As principais alterações, em termos quantitativos, respeitam a normas descontextualizadas de um plano de urbanização, a atualizações decorrentes do processo de monitorização do plano, no âmbito do licenciamento e a uma alteração de índices e parâmetros urbanísticos, face à real prossecução dos objetivos do plano e do preconizado pelo PROTOVT.

O regulamento foi globalmente reorganizado, abrangendo aproximadamente 50% do articulado e passando de 46 artigos para 43 artigos.

Para um claro entendimento das alterações propostas ao regulamento, apresenta-se em anexo, quadro pormenorizado, identificando as normas regulamentares em vigor, com as correspondentes propostas de redação e fundamentação.

Quadro 14 - Exemplo de clarificação de normas

PUP PUBLICADO	PUP PROPOSTO
Caves	Caves
<ul style="list-style-type: none"> As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60 % da mesma, exceto se inseridas num conjunto urbano objeto de plano de pormenor ou projeto de loteamento. 	<ul style="list-style-type: none"> É permitido o uso habitacional em cave, desde que respeitada a legislação aplicável.
Anexos	Anexos
<ul style="list-style-type: none"> Não ocuparem uma área superior a 20 % da área bruta de implantação do edifício principal, não podendo essa área ultrapassar 50m². <p><u>EXEMPLO:</u> Parcela de 400 m² e edifício principal de 150 m² Anexo permitido: 30 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> Área máxima em função do cumprimento do índice de ocupação do solo, relativo a cada zona. <p><u>EXEMPLO:</u> Parcela de 400 m² e edifício principal de 150 m² Anexo permitido: 130 m² (Zonas de preenchimento)</p>
Sótãos	Sótãos
<ul style="list-style-type: none"> É permitida a construção de sótãos cuja área útil não pode exceder metade da área do piso imediatamente inferior. 	<ul style="list-style-type: none"> O aproveitamento do sótão não pode implicar o aumento da altura das fachadas confinantes com a via pública, nem o aumento da altura do apoio da cobertura sobre as fachadas.

Indicadores e parâmetros urbanísticos

No âmbito regulamentar e prosseguindo o experienciado pela aplicação do plano em vigor e pelo objetivo tido pelo mesmo, “ ... *promover a reabilitação e reocupação do parque edificado existente* ... ”, constatou-se que só a alteração de alguns dos parâmetros urbanísticos poderia prosseguir com o objetivado.

Neste âmbito e visando igualmente prosseguir com a uniformização de parâmetros urbanísticos, utilizados em locais díspares, mas de igual similitude, procedeu-se à sua alteração, adequando às novas terminologias legais e alterando os seus valores.

Visando assegurar o cumprimento de algumas disposições complementares do PDM, foi introduzido o índice de impermeabilização, designadamente para as áreas consolidadas, salvaguardando a ocupação dos espaços interiores dos quarteirões definidos pelas atuais edificações, espaços normalmente utilizados para uso agrícola.

Sistemas de Execução

Decorrente ainda das atuais determinações legislativas, consagrou-se a inserção dos sistemas de execução previstos, nomeadamente ao nível das unidades operativas, ou no âmbito de outras unidades de execução, eventualmente a criar.

Optando-se por uma disposição alargada, providenciado as mais variadas possibilidades, seja no âmbito dos sistemas, dos instrumentos ou dos mecanismos de perequação compensatória.

No âmbito regulamentar, foram ainda retiradas normas relativas a escalas de intervenção não enquadráveis em plano de urbanização, como por exemplo cores e materiais.

Peças Gráficas

Quanto às peças gráficas e com vista ao cumprimento do DR n.º 10/2009 de 29/05, foram realizadas as devidas alterações, a saber:

- Legendas;
- Cartografia;
- Rede geodésica;
- Limites administrativos.

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

Importa explicitar que a prática desenvolvida no âmbito do plano em vigor, considera apenas as disposições regulamentares do plano de urbanização. A presente alteração prossegue o praticado, considerando para a área de intervenção as disposições regulamentares consagradas na proposta de plano de urbanização. Encontrando-se a proposta de alteração ao plano, em conformidade com as orientações e diretrizes, definidas pelo PROTOVT.

Valores culturais

Foram atualizados os valores anteriormente identificados e incorporados os valores arqueológicos, anteriormente inexistentes.

Na proposta de alteração, opta-se pela eliminação das indicações relativas aos “*Traçados arquitetónicos*”, face à descontextualização e à rigidez desproporcionada, constando alguns dos requisitos em regulamento municipal próprio.

PLANTA DE ZONAMENTO

As alterações à planta de zonamento resultam, em parte, do extenso período decorrido entre o início da elaboração do atual plano e a sua publicação em diário da república. Durante este hiato (8 anos) ocorreram dinâmicas urbanas que não obtiveram a correspondente atualização cartográfica e por consequência do zonamento proposto.

A publicação do plano, com um zonamento desconforme, ampliou incoerências existentes, como por exemplo:

- Espaços de preenchimento, com carácter de consolidados;
- Espaços de expansão, com carácter de preenchimento.

As alterações decorrentes deste processo de atualização prosseguiram critérios claros como a existência de infraestruturas e espaços públicos consolidados, onde a densidade do edificado se apresenta em regime contínuo e homogéneo. Verifica-se que a atualização ocorrida prossegue de forma consistente o modelo presente, obviando à existência de imprecisões cartográficas.

O quadro 15, explicita a nova qualificação funcional do solo, esclarecendo as correspondências entre o plano em vigor e a proposta de alteração.

Quadro 15 - Cumprimento do DR n.º 11/2009 de 29/05

PLANO EM VIGOR		PROPOSTA DE PLANO	
Espaço Urbano		Solo Urbanizado	
Zonas Consolidadas		Espaços residenciais	Consolidados
Zonas Preenchimento			Preenchimento
Zonas de Equipamento	Existente	Espaços de uso especial	Equipamentos existentes
	Proposta		
Zona industrial	Existente	Espaço de atividades económicas	-
Zonas Verdes	Urbano	Espaços verdes	Proteção
	Proteção		Alinhamentos arbóreos
	Alinhamentos arbóreos		
Zonas Turísticas	Existentes	-	-
	Propostas		
		Solo Urbanizável	
Zonas de Expansão	Média densidade	Espaço Residenciais	Média densidade
	Baixa densidade		Baixa densidade
		Espaços de uso especial	Equipamentos propostos

ZONAS CONSOLIDADAS

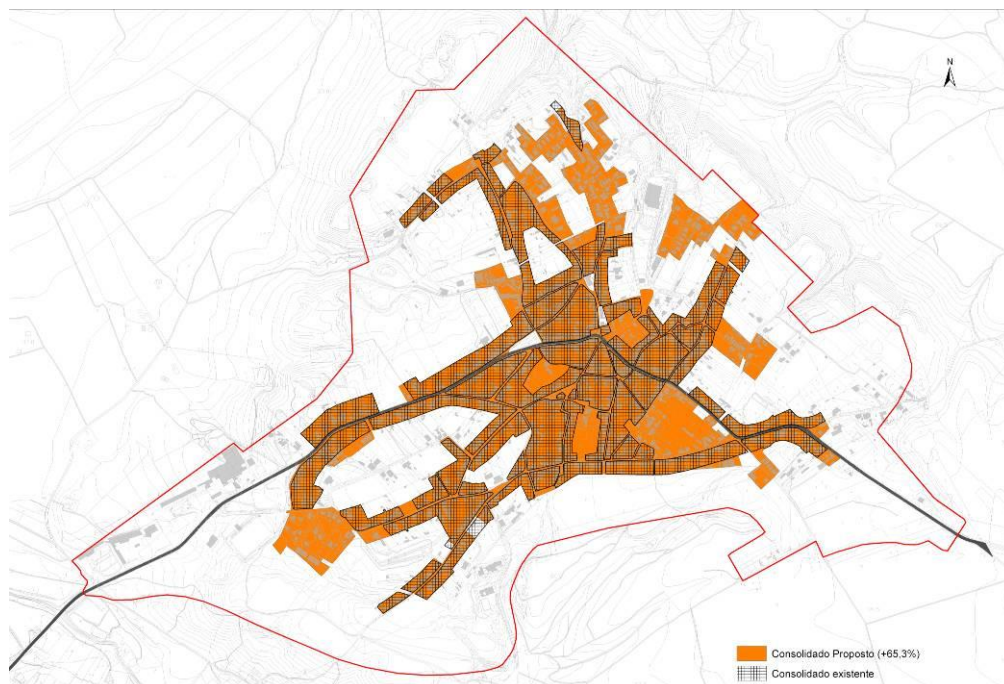


Imagem 29 - Zona Consolidada (Plano em vigor/proposta alteração)

ZONAS PREENCHIMENTO

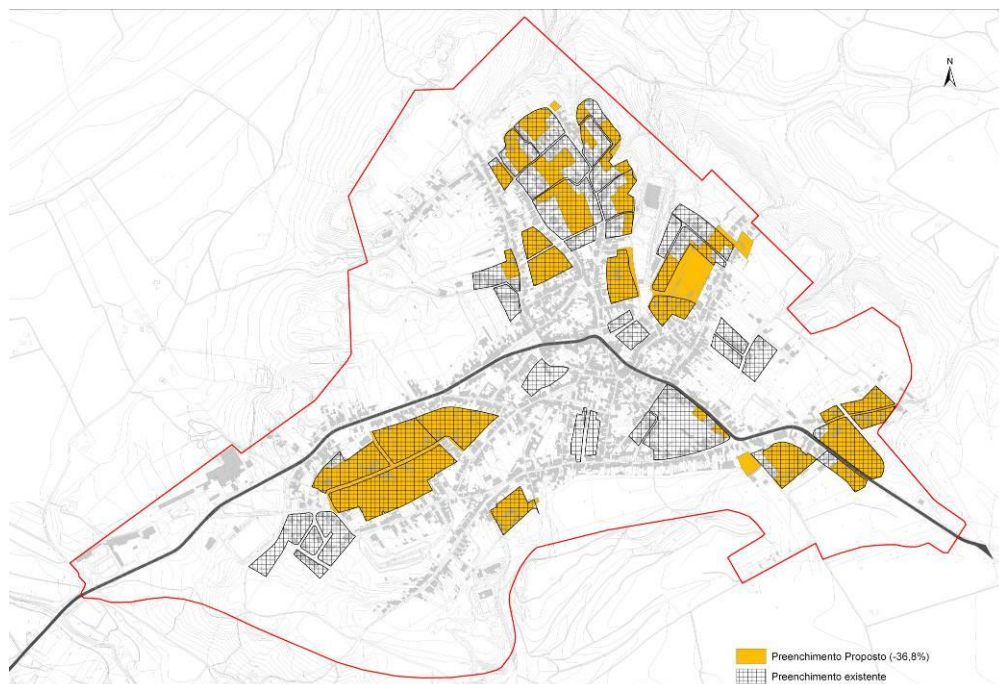


Imagem 30 - Zona de preenchimento (Plano em vigor/proposta de alteração)

ZONAS EXPANSÃO MÉDIA DENSIDADE

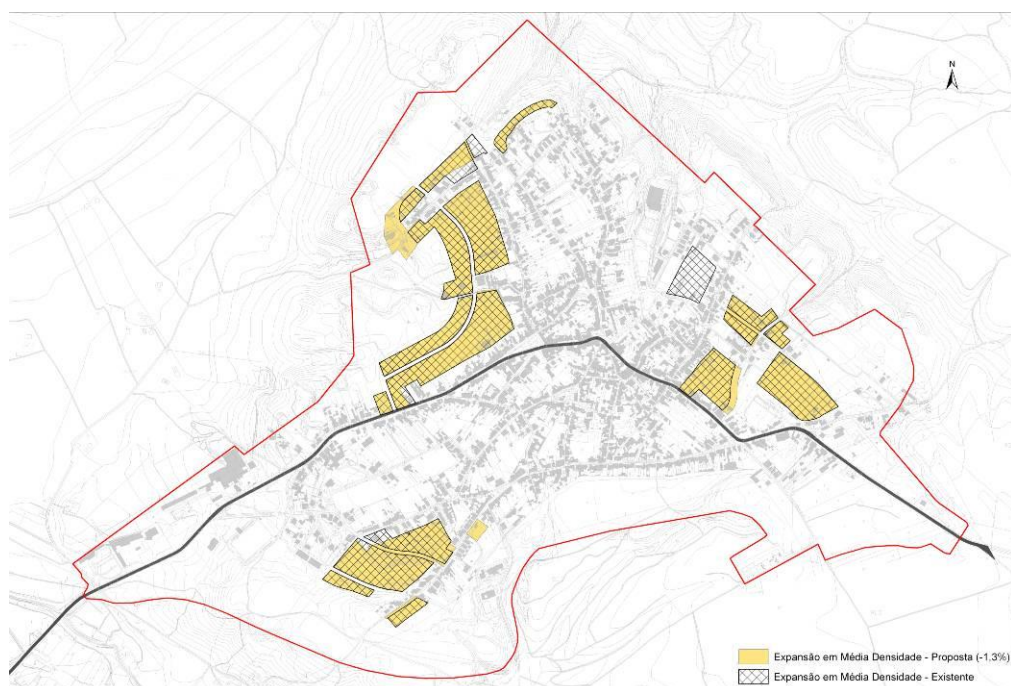


Imagem 31 - Zona de expansão em média densidade (Plano em vigor/proposta de alteração)

ZONAS EXPANSÃO BAIXA DENSIDADE

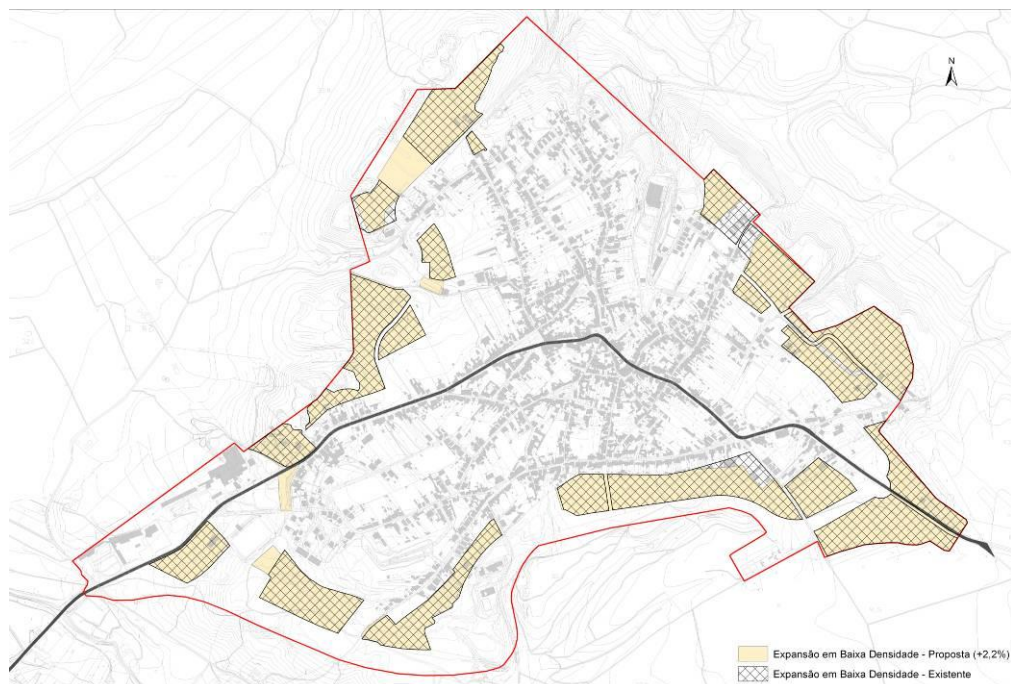


Imagem 32 - Zona de expansão em baixa densidade (Plano em vigor/proposta de alteração)

Das alterações efetuadas na planta de zonamento resultaram as seguintes áreas:

Quadro 16 - Áreas zonamento

Zonamento	Em vigor (ha)	%	Proposto (ha)	%	Variação
Consolidado	42.96	25.2	71.01	38.50	65,3%
Preenchimento	39.23	23	24.78	13.43	-36,8%
Expansão Média densidade	21.84	12.83	21.55	11.68	-1,3%
Expansão Baixa densidade	45.36	26.65	46.36	25.13	2,2%
Equipamento Existente	6.12	3.6	6.48	3.51	5,9%
Equipamento Proposto	5.65	3.32	6.73	3.64	19,3%
Zona industrial	7.39	4.34	7.52	4	1,8%
Turismo existente	0.30	0.17	0	-	-100%
Turismo proposto	1.32	0.77	0	-	-100%
Total	170.17	99.89	184.43	99.89	
Verde de Proteção	30.31		30.67		1,2%
Verde Urbano	2.52		0		-100%
Sub-total	203 *		215.1 *		
Total - Área do plano	226	100	226	100	

* Não se encontram contabilizados os espaços canais

Os 184ha, suscetíveis de serem urbanizados resultam da reorganização e atualização do zonamento do plano e não de qualquer proposta de novas áreas para edificação ou urbanização. Sublinhe-se igualmente que a diferença de valores entre espaço urbano/urbanizável resulta da incorporação das áreas das vias rodoviárias existentes.

Dos 184ha de espaços urbanos, 71.01ha são espaços consolidados e 24.78ha são espaços de preenchimento, representando 52% da área total. Os espaços de expansão quantificam 36% e os restantes 12% são ocupados por equipamentos e zona industrial. Concluindo-se que a atualização do zonamento respeita maioritariamente à relação entre áreas consolidadas e de preenchimento, verificando-se uma anexação das últimas às primeiras. A estes acrescem os espaços verdes com 30ha, totalizando 215,1ha da área total do plano.

Quadros exemplificativos dos indicadores urbanísticos e da capacidade de ocupação do solo após as alterações propostas nas zonas de expansão do Plano:

Quadro 17 - Síntese das alterações do Zonamento

Zonamento	Indicadores Urbanísticos	
	PUP em vigor	PUP proposto
Consolidado	-	-
Preenchimento	0,4/0,6	70 %
Exp. Média densidade	0,25/0,6	50 %
Exp. Baixa densidade	0,3	40 %

Quadro 18 - Capacidade populacional/Zonas de expansão

Zonamento		Área total (m ²)	Área passível de ser ocupada (m ²)	Fogos	Habitantes (6)
Exp. Média densidade	Unifamiliar Isolada	215.520	107.760	215 (1)	538
	Unifamiliar Geminada			307 (2)	767
	Unifamiliar Banda			599 (3)	1498
	Coletiva			1436 (4)	3590
Exp. Baixa densidade	Unifamiliar Isolada	463.672	185.468	232 (5)	580

(1) Com base em Lote de dimensão média de 500 m²;

(2) Com base em Lote de dimensão média de 350 m²;

(3) Com base em Lote de dimensão média de 180 m²;

(4) Com base em Lote de dimensão média de 800 m²;

(5) Com base em Lote de dimensão média de 300 m². 2 Pisos (E/D);

(6) Calculado em função da dimensão média da família – 2,5 (INE – 2011)

O exercício constante no quadro 18 oferece um leque hipotético da expansão urbana máxima definido pelo plano, assumindo isoladamente as diferentes tipologias de habitação.

A conjugação das várias hipóteses explanadas, assumindo diferentes tipologias, com prevalência da tipologia de habitação unifamiliar e a edificação associada às infraestruturas existentes, aponta para a razoabilidade de um crescimento máximo aproximado de 1000 habitantes.

Neste sentido, face ao programado parque industrial do Pego, ao seu desenvolvimento a médio e longo prazo, consideram-se adequadas a manutenção das áreas de expansão, já previstas no plano em vigor.

ZONAS TURÍSTICAS

Decorridos três anos da entrada em vigor do plano não se registou qualquer propósito de implantação de empreendimentos turísticos na zona delimitada para o efeito.

Tendo em conta que os empreendimentos turísticos são compatíveis com o uso habitacional e podem ser implantados em qualquer classe de espaço onde o uso habitacional é permitido, optou-se por retirar a zona turística proposta de forma a tornar o plano mais flexível e não tão rígido e tão imperativo na localização de qualquer empreendimento turístico que possa surgir dentro do perímetro urbano do Pego.

Torna-se assim o processo de planeamento mais justo para o proprietário, que tem a sua propriedade condicionada a uma atividade para a qual não tem qualquer interesse em realizar. A zona turística existente foi integrada no espaço residencial, compatível com o uso habitacional.

REDE VIÁRIA

As alterações à rede viária resumem-se fundamentalmente a dois pontos

- Retirada de ligações entre a área urbana e a circular exterior proposta;
- Alteração do perfil transversal proposto para a circular exterior, reduzindo-o;

O excesso de ligações propostas, não convergiam para um bom desempenho da circular, suscitando demasiadas intersecções e fomentando o constrangimento da circulação e insegurança rodoviária. Foram igualmente retirados alguns troços de vias pela sua difícil concretização e dispensabilidade

para o funcionamento da estrutura viária, tendo sido atualizadas na planta de zonamento as vias propostas através de tracejado.

A necessidade de alteração do perfil transversal da circular proposta ocorre face à constatação de um sobredimensionamento da mesma, proporcionando igualmente uma melhoria das condições acústicas ambientais decorrentes.

Os perfis transversais adotados salvaguardam o cumprimento do decreto-lei n.º 163/2006 de 8/8.

ZONAS VERDES URBANAS

As zonas verdes urbanas, existentes e propostas, sofreram alterações na planta de zonamento, por serem espaços residuais, espaços já impermeabilizados e equipados, desagregados e sem significado como estrutura autónoma no tecido urbano do aglomerado. Estes espaços públicos de lazer, consagrados como do domínio público, inserem-se nas classes de espaço definidas e mantêm as suas características inerentes, seja o alinhamento arbóreo, parque infantil ou simplesmente a área pedonal.

ZONAS DE EQUIPAMENTO

Quanto aos espaços para equipamentos procedeu-se à incorporação das áreas adjacentes, anteriormente identificadas como zonas verdes, aumentando desta forma a área dos mesmos. Esta incorporação de áreas foi efetuada com o objetivo de permitir projetar globalmente os projetos a constituir, flexibilizando a implantação do edificado e os necessários espaços exteriores envolventes.

Mantem-se o pressuposto da necessidade dos espaços exteriores (verdes) não originando o seu desaparecimento. Foram igualmente atualizadas as zonas de equipamento, conformando-as com a nova cartografia.

Note-se que os equipamentos existentes possuem um âmbito mais alargado, neste caso servindo a freguesia e não só o aglomerado em apreço.

IMÓVEIS, CONJUNTOS, OUTROS ELEMENTOS COM INTERESSE E PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

O processo de atualização relativo ao património conduziu à alteração da classificação dos imóveis, conjuntos e outros elementos com interesse identificados no plano em vigor, face à constatação do estado de conservação ou adulteração das características originais.

A atualização dos imóveis e conjuntos com interesse na planta de zonamento e respetivas normas regulamentares buscam o objetivo de real preservação do assinalado, através da conservação ou reabilitação, atingindo a vivência da identidade histórica do aglomerado. Constatando-se que as vias definidas para esse propósito, no plano em vigor, não obtiveram sucesso.

Na planta C8 da proposta, para além de serem identificados todos os valores culturais a proteger - ver Património - são também identificados outros, anteriormente inexistentes, os elementos naturais e arqueológicos. Exemplos de imóveis e conjuntos com interesse, identificados no plano em vigor, apartados da classificação e proteção de património a defender.



Imagem 33 - Imóvel em ruína



Imagem 34 - Conjunto com interesse adulterado

6. ESTUDO ACÚSTICO

De acordo com o artigo 7º do D.L. n.º 09/2007 de 17/01, as câmaras municipais elaboram mapas de ruído, visando o apoio a alterações de Planos de Urbanização. Nesse sentido os elementos já existentes, datados de 2009, conferem a suficiência de informação, no âmbito da alteração em curso. Note-se, que o atual procedimento de alteração versa sob o mesmo modelo de estrutura urbana, mantendo-a, não gerando diferentes estados acústicos, e preservando as condições de referência.

A área de intervenção do plano encontra-se atualmente sob o efeito de um ambiente sonoro calmo, traduzido em baixos níveis de ruído. Possuindo, a maioria da sua área, valores de ruído enquadrados nos limites de zonas sensíveis, para os períodos diurnos e noturnos, ou seja, revelando a existência de uma área qualificada ambientalmente, do ponto de vista do ruído.

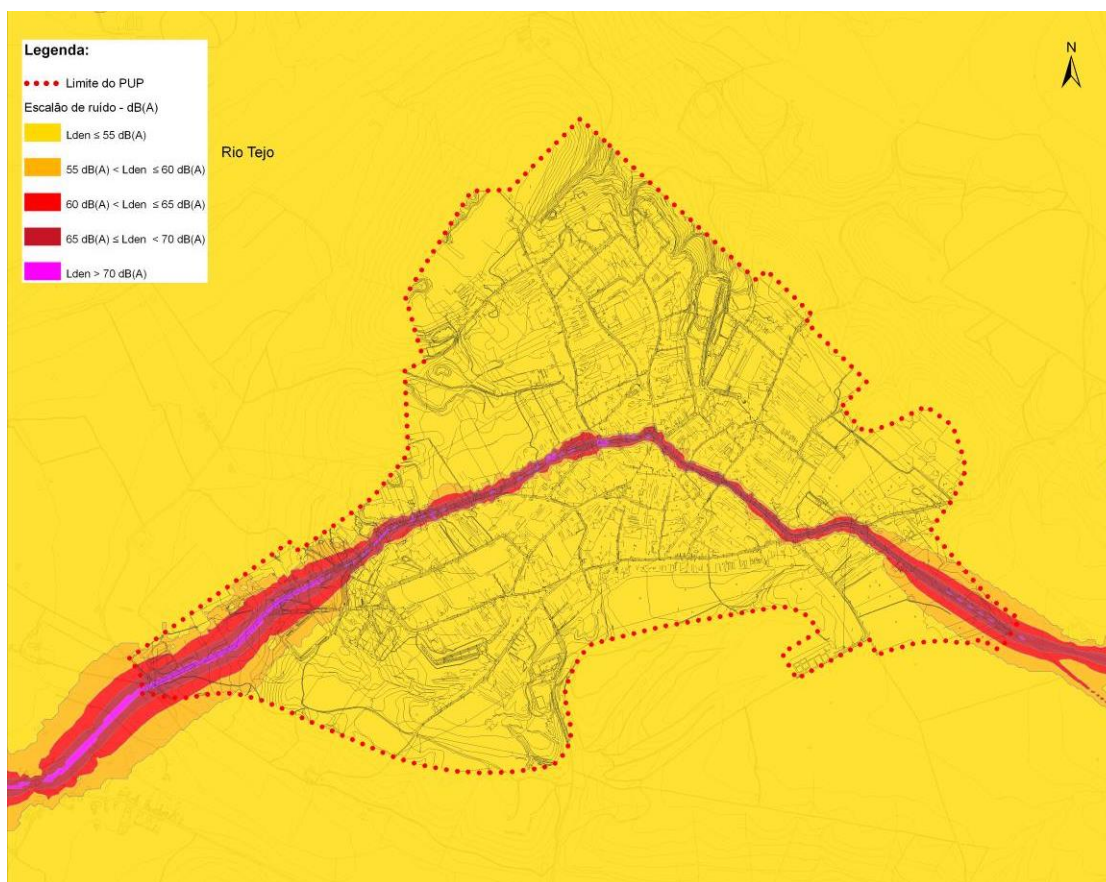


Imagem 35 - Estudo acústico período diurno

A exceção ao descrito ocorre nas áreas adjacentes ao sistema viário primário (E.N.118), com maior incidência nos extremos Sudoeste e Sudeste do Plano, onde o intenso tráfego origina níveis de ruído mais elevados. Contudo, esta via concentra um elevado número de atividades de comércio/serviços e restauração, providenciando às áreas edificadas posteriores e ao uso habitacional, um nível de ruído diminuto.

As zonas de expansão propostas sujeitas a mais altos níveis sonoros serão alvo de medidas mitigadores dos níveis de ruído.

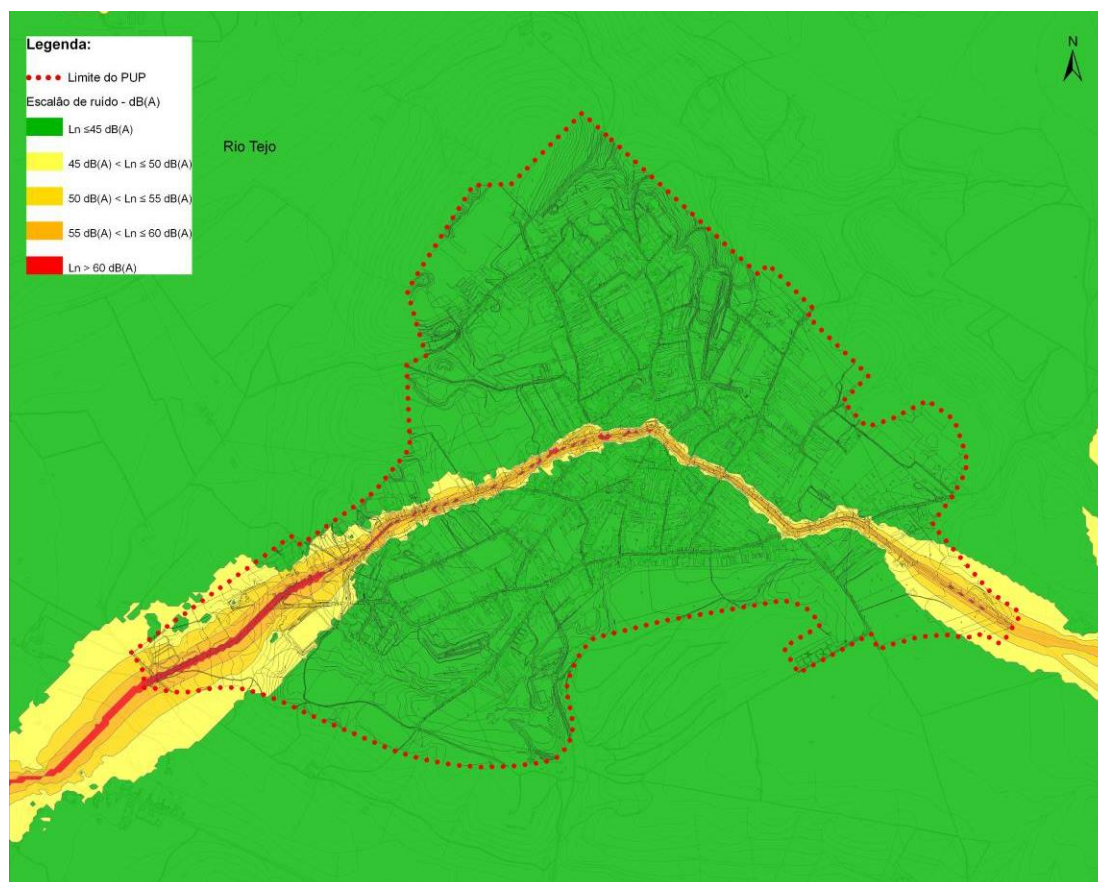


Imagem 36 - Estudo acústico período diurno

A E.N.118 conjuga elevados níveis de tráfego, geradores da elevada poluição atmosférica e sonora, constituindo-se como a única fonte de ruído, digna de registo.

Importa referir que exteriores à área de intervenção do plano, situam-se duas unidades industriais geradoras de ruído, a Central Termoelétrica do Pego e a Silicália. No entanto, a distância das mesmas à área do Plano de Urbanização do Pego, afasta qualquer influência, no ruído ambiente do aglomerado do Pego.

O ruído nas áreas contíguas à E.N.118 encontra-se solucionado, a longo prazo, tanto pelo estudo prévio da Variante à E.N.118, como pela variante ao aglomerado urbano do Pego, prevista no Plano em vigor.

Note-se que a execução da variante ao aglomerado prevista no plano, possui um espaço verde de proteção adjacente, capaz de albergar condições de proteção à via e ao edificado próximo, considerando no âmbito do respetivo projeto de execução a solução de perfil conjunto adequado.

Assim, neste âmbito e decorrente da atual proposta, o perfil transversal previsto é reduzido, consagrando um talude natural nas áreas de expansão do aglomerado obviando a qualquer aumento dos níveis de ruído para as áreas habitacionais.

Importa sublinhar que a proposta de alteração ao plano, apresenta uma substancial alteração às características do perfil rodoviário da variante proposta permitindo uma clara diminuição do impacto ao nível do ruído, designadamente a redução do perfil transversal – perfil constante em regulamento.

O descrito permite obviar à realização de estudo prospetivo, assegurando a qualificação acústica para as áreas residências marginais à variante, não suscetíveis de usos conflituantes no âmbito dos espaços verdes de proteção previstos.

Com exceção dos espaços classificado como de atividades económicas e do espaço canal associado à variante, as restantes áreas do plano classificar-se-ão, como *zona mista*.

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Avaliação Ambiental Estratégica prossegue o objetivo de associar à execução de um plano, a partir da sua fase inicial, valores ambientais que, em conjunto com outras áreas de análise, adquiram uma integração global, oferecendo uma visão estratégica e sustentável do sistema.

A legislação prevê, em primeira instância, a averiguação da suscetibilidade dos planos serem sujeitos a avaliação ambiental, qualificando-os, ou não, como passíveis de terem efeitos significativos no ambiente, procedendo à respetiva análise, de acordo com o previsto na legislação, D.L. n.º 232/07 de 15/6 e D.L. n.º 316/07 de 19/09.

Em conformidade com o n.º 1 e 2 do artigo 3º do D.L. n.º 232/07 de 15/06, cabe à entidade responsável pelo plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental, disposição complementada, pelos n.º 5 e 6 do artigo 74º do D.L. n.º 46/2009 de 20/02.

No caso em apreço, a alteração do Plano de Urbanização do Pego prevê pequenas correções, clarificações e atualizações, ao nível do seu regulamento e da planta de zonamento. As correções,

retificações, clarificações e atualizações necessárias são prementes para a boa gestão urbanística do Pego, corrigindo aspetos regulamentares e obviando a apreciações discricionárias e/ou prejudiciais para a execução do preconizado pelo próprio plano.

A proposta de alteração incide em solo classificado como urbano, não existindo alterações ao nível do Plano de Urbanização em vigor, nem a mesma é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

A Câmara Municipal, na sequência da análise constante no documento de *“Avaliação Ambiental - Justificação de não qualificação”*, deliberou em 09 de Junho de 2011, a dispensa de sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com o n.º 6 do artigo 74º do D.L. n.º 316/07 de 19/09 e n.º 2 do artigo 3º do D.L. n.º 232/7 de 15/06.

8. ALINHAMENTOS

“O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.”

A definição de alinhamentos no plano de urbanização do Pego tem como objetivo regular a implantação das edificações ao longo dos arruamentos, nas situações onde existem grandes espaços por preencher, para que se consagre um alinhamento qualificador do espaço público.

Pretende-se também estruturar o traçado viário, de forma clara, permitindo uma imagem urbana facilmente perceptível, revelando uma forte preocupação na fluidez do trânsito e do espaço público, melhorando a segurança e qualidade de vida.

Os alinhamentos definidos encontram-se identificados em planta e regulamentados no regulamento do plano, relativos aos seguintes arruamentos:

- 1 – Beco do Outeiro (Planta C10.1)
- 2 – Beco da Vinha (Planta C10.2)
- 3 – Rua da Roseira Pequena (C10.3)
- 4 – Rua do Moinho de Vento (Planta C10.4)

Os arruamentos selecionados, apresentam características a salvaguardar, propiciando intervenções futuras qualificadas.

9. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

O Programa de Execução corresponde a uma orientação ou escalonamento temporal das diversas atividades a realizar no âmbito do Plano de Urbanização. As propostas apresentadas correspondem à concretização física dos objetivos de desenvolvimento do plano.

Este Programa de Execução encontra-se organizado num quadro indicativo das intervenções previstas ao longo dos próximos 10 anos, de acordo com o escalonamento estimado para as intervenções de carácter público. Estas intervenções podem, no entanto, não se esgotar neste período, assumindo um carácter indicativo.

Este Programa encontra-se subdividido em 4 grandes grupos de intervenção (zonas verdes, rede viária, infraestruturas urbanas, estudos e projetos), tal como se explicita no quadro que indica as prioridades e tempo de execução das intervenções, cuja materialização assenta em 10 anos, partindo do princípio que no ano de 2015 não haverá intervenções significativas, uma vez que a alteração ao plano ainda estará a decorrer.

Relativamente a equipamentos não foram determinadas intervenções, tendo apenas sido reservada área para a implementação de equipamentos ou para expansão dos existentes, em face de eventual desenvolvimento e expansão do parque industrial próximo.

O faseamento que foi considerado para a execução do PU é algo flexível, assumindo um carácter indicativo e servindo de suporte ao Programa de Financiamento. Permite-se assim que a Câmara possa seleccionar os espaços e as intervenções consoante as expectativas e necessidades sentidas durante o prazo de vigência do Plano e em função das solicitações e da iniciativa privada.

Em seguida procede-se à descrição sumária dos grupos de intervenção.

Zonas Verdes

Nesta matéria, a prioridade vai para o tratamento e melhoramento das zonas verdes urbanas existentes e para a criação de outras, localizadas em zonas consolidadas, entre frentes edificadas ou na proximidade de equipamentos. De qualquer das formas, a implementação da totalidade das zonas está prevista para a totalidade do prazo de vigência do Plano, em sintonia com a dinâmica construtiva e o desenvolvimento urbano do aglomerado.

Os valores apresentados contemplam apenas o custo por m² na implementação de cada zona verde, ou por metro linear (ou unidade), no caso de alinhamentos arbóreos.

Rede Viária

Quanto à rede viária são feitas algumas propostas de vias estruturantes, já prevista no plano publicado, nomeadamente, a circular a sul e outros arruamentos que estruturam as zonas de expansão.

No âmbito do traçado viário e em situações ideais, a implementação da rede viária prevê-se possível em 2 anos (quadro 2 - Calendarização das infraestruturas viárias urbanas), no entanto, tendo o Plano um prazo de vigência de 10 anos e estando dependente da iniciativa particular, a construção das novas vias far-se-á em função do desenvolvimento do Pego e das necessidades sentidas.

Infraestruturas urbanas

No que respeita às redes de abastecimento e drenagem, foram previstos dois tipos de intervenção: construção das infraestruturas propostas e reparação/substituição das existentes.

Assim, considerou-se que ao longo do prazo de vigência do plano, as intervenções serão contempladas anualmente, em função do desenvolvimento do aglomerado e das necessidades e solicitações progressivamente sentidas.

Estudos e Projetos

Neste grupo de intervenções foi contemplada a realização dos projetos e planos considerados significativos para o correto desenvolvimento do aglomerado, prevendo-se a sua elaboração faseada ao longo dos 9 anos do horizonte do plano, por ordem de prioridades.

A validade do Programa de Financiamento está diretamente associada às opções feitas em determinado contexto, pelo que dado o seu carácter dinâmico, deverá ser aferido à medida que surjam evoluções capazes de afetar os resultados previstos.

Deste modo, o Programa de Financiamento deve funcionar como uma orientação geral das atividades a realizar no futuro, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

A elaboração do orçamento para as realizações do Plano de Urbanização obedece a critérios técnicos associados aos projetos, sendo a sua distribuição sustentada pelas prioridades do município e pelas tendências e pressões de desenvolvimento e ordenamento manifestadas.

O Quadro consolida o Orçamento das realizações previstas, mais significativas, tendo por base os preços de 2013.

O último aspeto referido é fundamental na concretização do PU e para a gestão municipal, o qual obrigará a uma atualização sistemática dos valores, com base num indicador da inflação anual que considere a componente do sector da construção.

Importa ainda esclarecer que algumas das intervenções indicadas, ou parte delas, nomeadamente, no que respeita a infraestruturas e espaços verdes, não estarão a cargo do Município, uma vez que a implementação dos loteamentos de iniciativa privada irá absorver grande parte dos custos atribuídos a essas intervenções.

Para as restantes intervenções, o recurso a candidaturas e programas de financiamento constitui também um meio de minimizar os encargos apresentados.

Quadro 1 - Programa de execução e financiamento

(valores em euros)

DESIGNAÇÃO		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Sub-Total	TOTAL
Zonas verdes	Zonas verdes de Proteção											(a)	
	Zonas verdes urbanas											(b)	
	Alinhamentos arbóreos											(c)	
Rede viária												999€	999€
Infraestruturas urbanas	Rede de abastecimento de água											93.90€	
	Rede de drenagem de águas residuais											222€	
	Rede de drenagem de águas pluviais											569,24€	886,14€
Estudos e projectos (d)	PP Zona Expansão Noroeste (39 ha)											64,33€	
	PP Zona Expansão Sudeste (51 ha)											76,30€	140,85€
													2.025,99€

PP - Plano de Pormenor

- (a) Para estas zonas não se definem valores totais, no entanto define-se um custo para a sua implementação de 1,17 € podendo concluir-se ser excessivo, aquando da realização dos respetivos projetos;
- (b) Para estas zonas não se definem valores totais, no entanto define-se um custo para a sua implementação de 35,52€/m², e 9€/m² na manutenção;
- (c) Na implementação dos alinhamentos arbóreos considera-se que o seu custo seja 5,55€ por metro linear, ou 90€ por árvore, considerando-se que estas sejam plantadas de 15 em 15 metros;
- (d) A orçamentação da realização dos Planos de Pormenor não contempla a implementação dos mesmos. Aos valores definidos para estes PP's deverão ser acrescidos os orçamentados pelas equipas responsáveis pela sua elaboração.



Quadro 2 - Calendarização das infraestruturas viárias urbanas

DESIGNAÇÃO	ANOS	1 ANO				2 ANOS				TOTAIS
	MESES	3	6	9	12	3	6	9	12	
Rede Viária e Passeios										730 Dias
Rede de Águas Residuais										
Redes de Abastecimento de Água										
Rede de Águas Pluviais										
(Euros)		424.859, 90€	424.859, 90€	623.931, 51€	710.661, 46€	710.661, 46€	540.382, 38€	424.859, 90 €	424.859, 90 €	4.285.076, 41 €



10. EQUIPA TÉCNICA

Constituída por elementos do corpo técnico do Município de Abrantes

DIVISÃO DE ORDENAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

SERVIÇO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- Ricardo Braz - Coordenação
- João Rosa - Urbanista
- Clara Pisco - Arquiteta
- Eduardo Silva - Geógrafo

SERVIÇO DE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

- Alexandra Rodrigues - Geógrafa

Colaboraram ainda na elaboração da proposta de alteração ao plano:

- Técnicos do Serviço de Licenciamento;
- Técnicos dos Serviços Jurídicos;
- Serviços Municipalizados de Abrantes.



11. ANEXOS

Tabela de alterações regulamentares

Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
1º	<p>Disposições gerais</p> <p><u>Âmbito de aplicação e delimitação territorial</u></p> <p>1. O presente Regulamento aplica -se à área de intervenção do Plano de Urbanização do Pego, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da Planta de Zonamento.</p> <p>2. O presente plano altera o PDM de Abrantes ratificado segundo a Resolução do Conselho de Ministros nº51/95 e publicado em Diário da República, Iª Série - B, nº127, de 1/06/95, tendo sido posteriormente complementado com a publicação do quadro “Indicadores de apoio à gestão urbanística”, devidamente corrigido, na Declaração de Retificação nº 114-J/95, publicada no Diário da República, Iª Série - B, nº 201, de 31/08/95.</p>	<p>1. O presente aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização do Pego, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da Planta de Zonamento.</p> <p>2. O presente plano altera o PDM de Abrantes ratificado segundo a Resolução do Conselho de Ministros nº51/95 e publicado em Diário da República, Iª Série - B, nº127, de 1/06/95, tendo sido posteriormente complementado com a publicação do quadro “Indicadores de apoio à gestão urbanística”, devidamente corrigido, na Declaração de Retificação nº 114-J/95, publicada no Diário da República, Iª Série - B, nº 201, de 31/08/95 e alterado pelo Aviso n.º 2440/2010, publicado em Diário da República, II Série n.º 23 de 03/02/2010, corrigido pela Declaração de Retificação n.º 866/2010 do Diário da República II Série, n.º 84 de 30/04/2010.</p>	<p>Alteração sugerida pela CCDR-LVT</p> <p>Atualização da redação</p>
2º	<u>Composição</u>	<i>A alteração preconizada define os elementos constituintes e os elementos que acompanham</i>	Alteração das peças e atualização legal
3º	<u>Entrada em vigor</u>	Passou a artigo 43º	Sugerido pela CCDR-LVT
4º	<p><u>Avaliação e revisão</u></p> <p>A implementação do Plano deve ser objeto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, e nos termos da legislação em vigor.</p>	<p>Passou a artigo 3.º.</p> <p>A execução do Plano deve ser objeto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, procedendo à sua revisão, alteração ou suspensão nos termos da legislação em vigor.</p>	Clarificação sugerida pela CCDR-LVT
5º	<p><u>Natureza e força vinculativa</u></p> <p>O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa</p>	<p>Passou a artigo 4.º</p> <p>O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, para as intervenções de iniciativa pública, privada ou cooperativa.</p>	Clarificação
6º	<p><u>Implementação do plano</u></p> <p>2. A execução das infraestruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efetua-se de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo Plano.</p>	<p>Passou a artigo 5.º.</p> <p>Retirado ponto 2.</p>	Dispensável e o mesmo encontra-se previsto em legislação.
7º	<u>Definições e abreviaturas</u>	<p>Passou a artigo 6º</p> <p>Afastamento - É a distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;</p>	Atualização face à legislação em vigor (DR 9/2009).
	<p>Alinhamento - Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.</p>	<p>Alinhamento - é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;</p>	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
7º	-	Altura da fachada - É a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, platibanda ou guarda de terraço, acrescido da elevação da soleira, quando aplicável;	Atualização face à legislação em vigor (DR 9/2009).
	Altura da edificação - Dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano de intersecção entre a edificação e a superfície do terreno até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente, tolerâncias até 1,5 metros.	Altura da edificação ou Cércea - É a dimensão vertical medida desde a cota soleira até ao ponto mais alto do edifício incluindo a cobertura e demais volumes edificados nas existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;	
	Anexo - Construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.	Edifício Anexo - É um edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;	
	Área bruta de construção - Valor, expresso em m ² , resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.	Área de construção do edifício (Ac) - é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);	
	Área de implantação - Valor, expresso em m ² , do somatório das áreas resultantes da projeção ortogonal no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.	Área de implantação do edifício (Ai) - é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: - O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; - O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;	
		Área de solo - É uma porção de território delimitada por uma linha poligonal fechada. É também a medida da área da representação planimétrica dessa porção do território;	
		Área impermeabilizada equivalente - É o produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. (Aimp = Cimp x As). A área impermeabilizada equivalente exprime o peso relativo de cada subárea na área total de solo a que o índice de impermeabilização diz respeito. O Valor do coeficiente de impermeabilização varia entre 0 e 1. Na ausência de informação sobre os valores dos coeficientes de impermeabilização da ocupação do solo ou do revestimento em presença, poderão utilizar-se os seguintes valores de referência:- Solo ocupado com construções ou com revestimento impermeável: Cimp=1; - Solo com revestimento semi-impermeável = 0,5; - Solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento: Cimp = 0	
		Área total de construção - é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
7º	Cércea - Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo: acessórios chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios confinantes com dois ou mais arruamentos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender -se que a cércea se reporte à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico.	Altura da edificação ou Cércea - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.	Atualização face à legislação em vigor, DR 9/2009.
	Construção em banda - edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres principal e tardoz.	Retirado - Passou a edifício em banda	
	Construção geminada - edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres.	Retirado - Passou a edifício geminado	
	Construção isolada - edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção.	Retirado - Passou a edifício isolado	
	Construção nova - edificação inteiramente nova, ainda que, sobre o terreno em que foi erguida, já tenha existido outra construção.	Retirado	
	Cota de soleira - Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício.	Cota de soleira (S) - É a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício. Quando o edifício é servido por dois arruamentos e tem entrada a partir de ambos, ou quando tem várias entradas no mesmo arruamento, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal, para efeitos de definição da cota de soleira.	
	-	Edifício - é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou outros fins.	
	Fogo - É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc).....	Fogo (F) - é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
7º	Habitação Coletiva - é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública.	Edifício de habitação coletiva - É o edifício destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;	Atualização face à legislação em vigor e conceitos (DR 9/2009).
	Habitação Unifamiliar - é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.	Edifício de habitação unifamiliar - É o edifício destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;	
	-	Edifício geminado - Quando os edifícios se agrupam dois a dois, justapondo-se através da empena;	
	-	Edifício isolado - Quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com exceção dos seus edifícios anexos);	
	-	Edifícios em banda - Quando os edifícios se agrupam em conjunto de três ou mais edifícios contíguos;	
	Índice de Construção Bruto - Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Bruto (Br.) - é a totalidade da área em causa (zona definida em Plano de Pormenor ou a área do prédio/ou prédios sujeitos a operação de loteamento). Líquido (Líq.) - é a área da parcela ou do lote.	Índice de Utilização do solo (Iu) - é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. $Iu = \Sigma Ac / As$	
	Índice de Implantação - Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência, onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.	Índice de Ocupação do solo (Io) - é o quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. $Io = (\Sigma Ai / As) \times 100$	
	Índice de Impermeabilização - corresponde ao quociente entre a área do lote ou parcela que está sujeita a qualquer impermeabilização (provocada pela edificação, circulação pedonal ou viária, piscinas e outras situações análogas), e a área total do lote ou parcela.	Índice de Impermeabilização do solo (Iimp) - é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ($\Sigma Aimp$) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. (decreto) $Iimp = (\Sigma Aimp / As) \times 100$ Cada área impermeabilizada equivalente ($Aimp$) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização ($Cimp$) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. $Aimp = Cimp \times As$	
	Logradouro - Área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio.	Logradouro - é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
7º	Lote - Área de terreno, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.	Lote - é um prédio urbano constituído através de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.	Atualização face à legislação em vigor (DR 9/2009).
	Manutenção - consiste em operações de beneficiação, consolidação e conservação que, no conjunto ou individualmente, se destinam a conservar as características e valores originais dos edifícios, e baseiam-se no respeito pelos materiais originais.	Retirado	
	-	Piso (De um edifício) - O piso ou pavimento é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à utilização;	
	Obras de Demolição - consiste na destruição total ou parcial de um edifício existente.	Obras de demolição - obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.	
	Obras de Reconstrução - obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da área e do número de pisos.	Obras de reconstrução sem preservação das fachadas - as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos.	
		Obras de reconstrução com preservação das fachadas - As obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevada	
	Obras de Remodelação ou adaptação - obras que têm por fim a alteração ou adequação funcional de um edifício ou parte dele sem alterar as suas características estruturais, com manutenção integral ou alteração controlada das fachadas confinantes com o espaço público.	Retirado	
	-	Obras de alteração - obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea.	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
7º	-	Obras de urbanização - são as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;	Atualização face à legislação em vigor (DR 9/2009) e uniformização de conceitos.
	Operações de Loteamento - ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu parcelamento ou reparcelamento.	Operações de Loteamento - são as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;	
	Parcela - Área de território, física ou juridicamente autonomizada.	Parcela - é uma porção de território, delimitada física ou jurídica ou topologicamente;	
	-	Prédio - é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;	
	Pé-direito - distância vertical medida entre o pavimento e o tecto de um compartimento.	Pé-direito - É uma altura, medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento;	
	Renovação - é a ação mediante a qual se procede à substituição das estruturas subocupadas ou edifícios existentes com condições deficientes de habitabilidade, salubridade, estética ou segurança, envolvendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa, fruto da iniciativa privada, quando se refere a casos pontuais e sem alteração da malha pré-existente; ou total quando se trata de operações de planeamento sobre uma área visando a mudança dos edifícios, da malha urbana e também das infraestruturas que os suportam.	Retirado	
	Restauro - Obras que se destinam a conservar as características e valores originais dos edifícios baseando-se no respeito pelos materiais originais. Ainda que sejam sempre de adotar, na sua conservação, os processos tradicionais que lhes estão inerentes, não ficam excluídas as técnicas modernas, quando consideradas como o único meio possível de intervenção.	Retirado	
	-	Profundidade da Construção - Dimensão horizontal entre a fachada principal e a fachada de tardoz de uma construção;	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
8º	Servidões Administrativas e Restrições de utilidade Pública <u>Âmbito e objetivos</u>	Passou a 7º 1. Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas: a) Recursos hídricos: - Domínio hídrico. b) Espécies vegetais: - Montado de sobro. c) Infraestruturas: - Rede elétrica; - Rede rodoviária (estradas nacionais) d) Rede geodésica nacional. - Vértice geodésico	Atualização e Clarificação
9º	<u>Regime jurídico</u>	Passou a artigo 8º	-
10º	<u>Valores culturais</u> O Plano de Urbanização considera como Valores Culturais: a) Imóveis com Interesse; b) Outros Elementos com Interesse; c) Conjuntos com Interesse.	Passou a artigo 33º O Plano de Urbanização considera como Valores Culturais: a) Imóveis com Interesse; b) Outros Elementos com Interesse; c) Conjuntos com Interesse; d) Elementos do Património Arqueológico.	Atualização
11º	<u>Imóveis com interesse e Outros elementos com interesse</u> 2. Nos imóveis assinalados são permitidas as seguintes utilizações: a) Comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e turismo, devendo preferencialmente ser integrados em programas culturais e recreativos; b) Habitação, se o uso atual for esse. 3. Nos imóveis assinalados são permitidas as seguintes intervenções: manutenção, reconstrução e remodelação. 4. As intervenções referidas no número anterior têm que se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico. 5. A demolição só é admitida se, do ponto de vista da segurança e salubridade, não for viável nenhuma das intervenções referidas no número 3 deste artigo, confirmado com vistoria da Câmara Municipal. 6. Os projetos elaborados para estes imóveis têm que ser, obrigatoriamente subscritos por arquitetos, nos casos previstos na lei. 7. Todos os projetos apresentados à Câmara Municipal, relativos às obras referidas no número 3 deste artigo, devem incluir obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.	Passou a artigo 34º 2. Nos imóveis assinalados são permitidas as seguintes utilizações: a) Habitação, comércio e atividades económicas complementares ao comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e turismo; 3. Nos imóveis assinalados são permitidas as seguintes intervenções: ampliação, reconstrução, alteração e conservação. 4. As intervenções referidas no número anterior têm que se harmonizar com as características originais do edifício e respetivo contexto, valorizando-o do ponto de vista estético/arquitetónico. 5. A demolição total só é admitida se, do ponto de vista da segurança e salubridade, não for viável nenhuma das intervenções referidas no número 3 deste artigo, confirmado com vistoria da Câmara Municipal. 6. Os projetos elaborados para estes imóveis têm que ser, obrigatoriamente subscritos por arquitetos. 7. Todos os projetos apresentados à Câmara Municipal devem incluir obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.	Atualização legal, clarificação e promoção de intervenções de reabilitação nos imóveis identificados.



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
11º	<p>8. Incluem elementos obrigatórios dos projetos de reconstrução e remodelação os seguintes elementos:</p> <p>a) Levantamento rigoroso nas escalas 1:50 ou 1:100;</p> <p>b) Documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e interiores.</p>	<p>8. Incluem elementos obrigatórios dos projetos os seguintes elementos:</p> <p>a) Levantamento rigoroso nas escalas 1:50 ou 1:100;</p> <p>b) Documentação fotográfica devidamente contextualizada;</p> <p>c) Contextualização e integração, do projeto proposto com o edificado envolvente, no âmbito dos alinhamentos, volumetrias, cêrceas, altura do edifício e fachadas.</p>	<p>Atualização, clarificação e promoção de intervenções de reabilitação nos imóveis identificados.</p>
	-	<p>10. As obras a realizar nestes imóveis que impliquem abertura de valas ao nível do subsolo ou outras movimentações de terras devem ser objeto de acompanhamento arqueológico, carecendo de autorização prévia por parte da tutela.</p>	
12º	<p><u>Conjuntos com interesse</u></p> <p>2. As intervenções em edifícios que integram estes conjuntos estão sujeitas ao disposto nos números 3 a 8 do artigo 11º.</p>	<p>Passou a artigo 35º</p> <p>2. As intervenções em edifícios que integram estes conjuntos estão sujeitas ao disposto nos números 3 a 8 do artigo 34º.</p>	<p>Promoção de intervenções de reabilitação nos imóveis com interesse, atualmente em processo de deterioração.</p>
	<p>4. Qualquer intervenção em imóveis que integram os conjuntos com interesse tem que respeitar a morfologia e volumetria do conjunto.</p>	<p>4. As intervenções em imóveis que integram os conjuntos com interesse têm que respeitar a sua morfologia e volumetria, contribuindo para a sua valorização e salvaguarda.</p>	
	<p>5. Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções nos espaços definidos, nomeadamente as transformações propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras ou demolições ou no condicionamento das mesmas.</p>	<p>Passou a n.º 7</p>	
	-	<p>5. Excecionam-se, quanto à volumetria as obras que contribuam para melhorar as condições de habitabilidade, devendo adotar uma solução de conjunto coerente com as características culturais originais de homogeneidade a preservar.</p>	
	-	<p>6. As ampliações, alterações ou reconstruções, estão sujeitas a uma apreciação global do conjunto, devendo prosseguir o respeito pela sua harmonia ao nível do plano de fachadas, ritmos e composição, inerente.</p>	
	-	<p>8. As obras a realizar nos conjuntos com interesse que impliquem abertura de valas ao nível do subsolo ou outras movimentações de terras, devem ser objeto de acompanhamento arqueológico, carecendo de autorização prévia por parte da tutela.</p>	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
13º	<u>Achados Arqueológicos</u> Sempre que em qualquer obra, de iniciativa privada ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme legislação aplicável.	Passou a artigo 36º 1. Nos sítios arqueológicos assinalados na planta de zonamento qualquer movimentação de terras ao nível do subsolo fica condicionada a acompanhamento arqueológico, carecendo de autorização prévia por parte da tutela. 2. O aparecimento de vestígios arqueológicos no decurso de qualquer obra, particular ou não, obriga à suspensão imediata dos trabalhos e à sua comunicação à Câmara Municipal e à entidade da tutela competente, conforme o disposto na legislação aplicável. 3. O tempo de duração efetivo da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor. 4. Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da entidade da tutela competente.	Alteração decorrente das recomendações das entidades competentes.
14º	<u>Funções admitidas nas edificações</u> 1. Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos coletivos e outras atividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.	Passou a artigo 11º 1. Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos coletivos e outras atividades compatíveis com o uso habitacional, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.	Clarificação
	2. São ainda admitidas edificações destinadas a indústria dos tipos 3 e 4, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às atividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.	2. São ainda admitidas edificações destinadas a atividades económicas, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem efeito poluente, incómodo ou insalubre, inaceitável segundo a legislação aplicável, em relação às atividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.	Clarificação
15º	<u>Infra-estruturas urbanísticas</u> O licenciamento de construções para quaisquer fins pode ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável e a evacuação de águas residuais.	Retirado	Previsto em legislação.
16º	<u>Edificabilidade</u> 1. Os índices máximos, as áreas máximas de implantação e construção, e os lotes ou parcelas mínimas admitidas em planos de pormenor ou loteamentos, ou em construções isoladas encontram-se definidos para cada uma das zonas constantes da Planta de Zonamento no capítulo V do presente Regulamento.	Passou a artigo 12º 1. Os índices e parâmetros urbanísticos admitidos em planos de pormenor, loteamentos ou em construções isoladas, encontram-se definidos para cada uma das zonas constantes da Planta de Zonamento, sistematizados em anexo (Quadros I, II e III).	Clarificação e atualização da redação



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação																																
16º	<p>2. Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote ou parcela, em função da tipologia:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Frontal (m)</th><th>Lateral (m)</th><th>Tardoz (m)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Banda</td><td>-</td><td>-</td><td>6</td></tr> <tr> <td>Geminada</td><td>-</td><td>3/-</td><td>6</td></tr> <tr> <td>Isolada</td><td>3</td><td>3</td><td>6</td></tr> </tbody> </table>		Frontal (m)	Lateral (m)	Tardoz (m)	Banda	-	-	6	Geminada	-	3/-	6	Isolada	3	3	6	<p>2. Afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote ou parcela, em função da tipologia:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Frontal (m)</th><th>Lateral (m)</th><th>Tardoz (m)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Banda</td><td>-</td><td>-</td><td>6</td></tr> <tr> <td>Geminada</td><td>-</td><td>3</td><td>6</td></tr> <tr> <td>Isolada</td><td>3</td><td>3</td><td>6</td></tr> </tbody> </table> <p>Exceção à habitação coletiva em lote</p>		Frontal (m)	Lateral (m)	Tardoz (m)	Banda	-	-	6	Geminada	-	3	6	Isolada	3	3	6	Clarificação e atualização da redação
	Frontal (m)	Lateral (m)	Tardoz (m)																																
Banda	-	-	6																																
Geminada	-	3/-	6																																
Isolada	3	3	6																																
	Frontal (m)	Lateral (m)	Tardoz (m)																																
Banda	-	-	6																																
Geminada	-	3	6																																
Isolada	3	3	6																																
	<p>3. No caso de operações de loteamento e planos de pormenor, se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 5m não é permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação.</p>	<p>3. Não ficam sujeitas aos afastamentos referidos no número 2 deste artigo, as obras de construção ou reconstrução nos espaços residenciais consolidados e nos espaços residenciais de preenchimento.</p>	Clarificação e atualização da redação																																
	<p>4. Não ficam sujeitas aos afastamentos referidos nos números 2 e 3 deste artigo, as novas construções ou reconstruções em zonas consolidadas e em zonas de preenchimento, e cujo posicionamento da fachada está, à partida, definido pelo alinhamento ou construção pré-existente, ou projeto de loteamento em vigor à data de aprovação do presente Plano.</p>	<p>4. Nos espaços residenciais consolidados e nos espaços residenciais de preenchimento, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais, obedecem ao seguinte:</p> <p>a) Harmonizar-se coerentemente com o alinhamento global do edificado do arruamento onde se inserem, privilegiando o alinhamento dominante, independentemente das pré-existências, e sempre que a Câmara Municipal o entenda;</p> <p>b) Não devem ser prejudicadas as condições de salubridade e segurança dos lotes/parcelas contíguas;</p> <p>c) Se a distância lateral da construção ao limite do lote/parcela for inferior a 3m, não é permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação.</p>	Clarificação da redação																																
	<p>5. Podem ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes dos números anteriores em casos de colmatação ou reconstrução, em situações cuja topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.</p>	<p>5. No caso de existência de alvará de loteamento, plano de pormenor ou plano de alinhamentos, deverá prosseguir-se o constante nos respetivos elementos.</p>	Retificação na redação																																
	<p>6. Nas zonas consolidadas e nas zonas de preenchimento, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a retificação de alinhamentos só são permitidas desde que previstas em plano de pormenor, ou, na falta destes, sempre que a Câmara Municipal o entenda.</p>	Retirados																																	
	<p>7. A divisão de imóveis deve ser realizada de maneira a que os lotes ou parcelas, e os edifícios, satisfaçam, após a divisão, as disposições do presente regulamento.</p>																																		



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
16º	<p>8. Nas zonas consolidadas só são permitidas ampliações laterais, a tardoz ou em altura, desde que cumpram as restantes disposições deste regulamento.</p> <p>9. É interdito o licenciamento de obras de urbanização ou de edificação que, pelo seu volume, configuração e localização, provoquem um impacte negativo na paisagem ou limitem o campo visual em local singular e único para a sua contemplação.</p>	Retirados	Clarificação
17º	<p><u>Parâmetros de dimensionamento</u></p> <p>1. Os planos de pormenor e as operações de loteamento devem integrar parcelas de terreno destinadas a espaços verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, ou outra legislação que a venha substituir, e correspondem aos valores mínimos a considerar.</p>	Passou a artigo 13º	Atualização
	<p>2. Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número 2 consideram-se, quer as parcelas de natureza privada destinadas a zonas verdes, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.</p>	2. Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número 1 consideram-se, quer as parcelas de natureza privada destinadas a zonas verdes, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.	Clarificação
	<p>3. Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente, arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de eletricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando no entanto, o proprietário, obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie nos termos a fixar em Regulamento Municipal.</p>	Retirado	Legislação regula o descrito
18º 19º 20º 21º	<p><u>Acesso e Vias de Serviço</u></p> <p><u>Traçado arquitetónico</u></p> <p><u>Cores</u></p> <p><u>Vitrines, letreiros, anúncios, reclamos luminosos, toldos e guarda-sóis</u></p>	Retirados	Conteúdos descontextualizados



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
22º	<p><u>Anexos</u></p> <p>1. É permitida a construção de anexos de apoio à construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:</p> <ol style="list-style-type: none"> Não ocuparem uma área superior a 20% da área bruta de implantação do edifício principal, não podendo essa área ultrapassar 50 m²; Existir em apenas um único piso; A altura da edificação máxima não exceder 3,5 m; Não será permitida a utilização como habitação; Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal, excetuando as garagens. <p>2. A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo da área bruta de construção prevista no presente Regulamento.</p>	<p>Passou a artigo 14º</p> <p>1. É permitida a construção de edifícios anexos, desde que, para além das disposições do RGEU, sejam observadas as seguintes regras:</p> <ol style="list-style-type: none"> Existir em apenas um único piso; A altura máxima da edificação não exceder 4 m; Não será permitido o uso habitacional; Só são permitidos anexos, na área posterior ao plano da fachada traseira do edifício principal, excetuando garagens, até ao limite da fachada principal. <p>2. A área dos anexos é contabilizada para efeitos do cálculo do índice de ocupação do solo previsto no presente Regulamento.</p>	<p>Clarificação da redação</p> <p>Atualização da redação, em função das opções.</p>
23º 24º 25º	<p><u>Muros e vedações</u></p> <p><u>Corpos balanceados</u></p> <p><u>Coberturas</u></p>	Retirados	Conteúdos descontextualizados
26º	<p><u>Caves e Sótãos</u></p> <p>1. É permitida a construção de sótãos cuja área útil não pode exceder metade da área do piso imediatamente inferior.</p> <p>2. A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura é de 0.50m.</p> <p>3. Só são permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções, caso apresentem pelo menos duas fachadas completamente desenterradas, sendo contabilizados para efeitos do cálculo da área bruta de construção.</p> <p>4. Os sótãos, desde que não sejam utilizados para fins habitacionais, não são contabilizados para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.</p> <p>5. As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços devem destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.</p>	<p>Passou a artigo 15º</p> <p>1. O aproveitamento do sótão não pode implicar o aumento da altura das fachadas confinantes com a via pública, nem o aumento da altura do apoio da cobertura sobre as fachadas;</p> <p>2. A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas que confrontam com a via pública, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção da fachada exterior com a cobertura é de 0.20m.</p> <p>3. É permitido o uso habitacional em cave, desde que respeitada a legislação aplicável.</p> <p>Retirado</p> <p>4. As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços devem destinar-se, preferencialmente a estacionamento automóvel e arrumos.</p>	Clarificação do regulamentado, obviando intervenções perniciosas.



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
26º	6. As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60% das mesmas, exceto se inseridas num conjunto urbano objeto de plano de pormenor ou projeto de loteamento.	Retirado	Clarificação do regulamentado, obviando intervenções perniciosas
27º	<u>Considerações gerais</u> 1. O Espaço Urbano é delimitado pelo perímetro urbano englobando as seguintes zonas conforme delimitação constante na Planta de Zonamento: a) Zonas Consolidadas b) Zonas de Preenchimento	Retirado	Alteração de estrutura e adequação legal
28º	Zonas consolidadas <u>Definição</u> 1. As Zonas Consolidadas correspondem a áreas homogêneas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação, reconstrução e beneficiação.	Passou a artigo 17º 1. Os espaços residenciais consolidados caracterizam-se por uma densidade de ocupação homogênea que permite identificar uma malha ou estrutura urbana definida, usufruindo de infraestruturas básicas e onde se encontram definidos alinhamentos dos planos marginais por edificações adjacentes em continuidade.	Atualização do articulado em função da nova estrutura e zonamento (Disposição legal)
	2. Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse, assim como a integração das novas edificações e a valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.	2. Pretende-se a manutenção e a preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse, assim como a integração das novas edificações e a valorização dos espaços exteriores públicos	
29º	<u>Usos e edificabilidade</u> 1. Estas zonas destinam-se a habitação e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a primeira, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.	Passou a artigo 18º 1. Estas zonas destinam-se a habitação, comércio e atividades económicas complementares, serviços, turismo, e outras atividades compatíveis com o uso habitacional.	Atualização do articulado em função da nova estrutura, zonamento e clarificação / simplificação das opções urbanísticas.
	2. São proibidas as construções destinadas a indústrias, oficinas e armazéns que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou que exijam vias de acesso superiores, em dimensão, às existentes.	2. São proibidas as construções destinadas a indústrias, oficinas, armazéns e outras atividades, que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com o uso habitacional.	
	3. Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas Zonas Consolidadas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos: a) As novas construções devem integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem.	3. As edificações nos espaços residenciais consolidados estão sujeitas aos seguintes condicionamentos: a) Os projetos de novas construções e ampliações têm que incluir elementos, que traduzam a integração do edifício no contexto do edificado envolvente e respetivo arruamento (Exemplo: Alçado esquemático sobre levantamento fotográfico, em escala adequada, fotografia);	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
29º	<p>a);</p> <p>b);</p> <p>c);</p> <p>d);</p> <p>e);</p> <p>f);</p> <p>h) O número máximo de pisos admissível é 2, desde que sejam cumpridas as disposições do RGEU e da alínea d) deste artigo.</p>	<p>a) Quando admissíveis, a Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio, turismo e atividades económicas complementares ao comércio e turismo, à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;</p> <p>b) O número máximo de pisos admissível, acima da cota soleira é 2, desde que sejam cumpridas as disposições do RGEU;</p> <p>c) A Câmara Municipal poderá condicionar a ampliação dos edifícios, nomeadamente a construção de mais um piso, à possibilidade de criação de lugares de estacionamento no mesmo, ou na referente parcela.</p> <p>4. Os indicadores urbanísticos para operações de loteamento e planos de pormenor encontram-se descritos no Anexo I, Quadro I.</p> <p>5. Os indicadores urbanísticos para construções à parcela encontram-se descritos no Anexo I, Quadro II.</p> <p>6. Cumulativamente ao cumprimento do índice de impermeabilização, nos espaços residenciais consolidados, deverá observar-se o seguinte:</p> <p>a) Área máxima de implantação de 500 m²;</p> <p>b) As edificações principais devem prosseguir os alinhamentos dominantes;</p> <p>c) Poderá excepcionar-se o cumprimento do índice de impermeabilização, ocupando a área de logradouro quando:</p> <p>a. A operação urbanística respeite a espaços intersticiais do tecido urbano consolidado, colmatando a sequência das edificações existentes;</p> <p>b. Em situações de gaveto, ou semelhantes, para as quais a exiguidade da parcela impossibilite a edificação em condições de higiene e salubridade.</p> <p>7. O cumprimento do ponto anterior (6) é excecionado quando o uso das edificações se destine a equipamentos.</p>	<p>Atualização do articulado em função da nova estrutura, zonamento e decorrente de parecer da CCDR-LVT.</p>
30º	<p>Zonas de preenchimento</p> <p><u>Definição</u></p> <p>As Zonas de Preenchimento são áreas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação predefinida pelas construções existentes, ou por loteamentos aprovados.</p>	<p>Passou a artigo 19º</p> <p>Os espaços residenciais de preenchimento são espaços de ocupação mais recente, não consolidados e com vocação de ocupação predefinida pelas construções existentes, ou por loteamentos aprovados.</p>	<p>Atualização. Nova estrutura, zonamento e disposição legal.</p>
31º	<p><u>Usos e Edificabilidade</u></p> <p>1. Nestas zonas são admitidos os usos, habitacional, comercial e de serviços, bem como a implementação de equipamentos, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.</p>	<p>Passou a artigo 20º</p> <p>1. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, e outras atividades compatíveis com o uso habitacional.</p>	<p>Atualização, estrutura, zonamento e clarificação / simplificação das opções urbanísticas e adequação legal.</p>



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
31º	<p>2. As edificações nas Zonas de Preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:</p> <p>a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação das zonas urbanas em que se inserem, com exceção para as situações referidas na alínea c) deste artigo.</p> <p>b) Todos os projetos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação, ampliação e restauro, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.</p> <p>c) No caso de obras de ampliação, a área bruta de construção não pode ser superior a 25 m², e são condicionadas a constituírem melhoria de condições de salubridade (instalações sanitárias e cozinhas).</p> <p>d)</p> <p>e)</p> <p>f)</p> <p>g) A frente mínima de lote aplica-se apenas em operações de loteamento, destaques e planos de pormenor e é:</p> <p>h)</p> <p>i)</p> <p>j)</p>	<p>2. As edificações nos espaços residenciais de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:</p> <p>a) Os projetos de novas construções e ampliações têm que incluir elementos, que traduzam a integração do edifício no contexto do tecido urbano envolvente e respetivo arruamento, exemplo: Alçado esquemático sobre levantamento fotográfico, em escala adequada, fotografia);</p> <p>b) A Câmara Municipal poderá condicionar a ampliação dos edifícios, nomeadamente a construção de mais um piso, à possibilidade de criação de lugares de estacionamento no mesmo, ou na referente parcela.</p> <p>3. Os indicadores urbanísticos para operações de loteamento e planos de pormenor encontram-se descritos no Anexo I, Quadro I.</p> <p>4. Os indicadores urbanísticos para construções à parcela encontram-se descritos no Anexo I, Quadro II.</p>	
32º	<p>Zonas de Expansão</p> <p><u>Definição e Usos</u></p> <p>1. O objetivo destas zonas é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto, admissível, a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo ou equipamentos, sujeitando – se aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 33º e 34º consoante as zonas em que se localizem.</p> <p>2. A ocupação das Zonas de Expansão deve ser desencadeada através da realização de planos de pormenor, operações de loteamento ou construção em lotes ou parcelas já constituídos, com exceção para a construção de empreendimentos de manifesto interesse público.</p> <p>3. As zonas de expansão subdividem -se em:</p> <p>a) Zonas de expansão de média densidade;</p> <p>b) Zonas de expansão de baixa densidade.</p>	<p>Passou a artigo 24º</p> <p>1. Estes solos destinam-se à expansão urbana, nos quais, a urbanização deverá ser precedida de programação.</p> <p>2. O objetivo é proporcionar áreas para a expansão habitacional sendo, no entanto, admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos e outras compatíveis com o uso habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos nos Artigos 25º e 26º consoante os espaços em que se localizem em média ou baixa densidade.</p> <p>3. A ocupação destas zonas dever-se-á desenvolver, preferencialmente, através de loteamentos, de planos de pormenor ou unidades de execução.</p> <p>4. Os espaços residenciais em solo urbanizável subdividem-se em:</p> <p>a) Espaços residenciais de média densidade;</p> <p>b) Espaços residenciais de baixa densidade.</p>	<p>Atualização do articulado em função da nova estrutura, zonamento e clarificação / simplificação das opções urbanísticas e adequação legal</p> <p>Atualização legal</p>



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
33º	<p><u>Edificabilidade nas zonas de Expansão de Média Densidade</u></p> <p>1. A área mínima de lote aplica -se apenas em operações de loteamento, destaques e planos de pormenor e é:</p> <p>a) para edifícios unifamiliares isolados é de 600 m²;</p> <p>b) para edifícios unifamiliares geminados é de 450 m²;</p> <p>c) para edifícios unifamiliares em banda é de 200 m²;</p> <p>d) para edifícios de habitação colectiva é de 400 m²</p> <p>.....</p> <p>6. A frente mínima de lote aplica -se apenas em operações de loteamento, destaques e planos de pormenor e é:</p> <p>a) para edifícios unifamiliares isolados, 18 m;</p> <p>b) para edifícios unifamiliares geminados, 15 m;</p> <p>c) para edifícios unifamiliares em banda, 10 m;</p> <p>d) para edifícios de habitação colectiva, 20 m.</p>	<p>Passou a artigo 25º</p> <p>1. Os indicadores urbanísticos a utilizar nas operações de loteamento, planos de pormenor ou unidades de execução delimitadas, encontram-se descritos no Anexo I, Quadro I.</p> <p>2. Os indicadores urbanísticos a utilizar em edificações à parcela, encontram-se descritos no Anexo I, Quadro II.</p> <p>3. As parcelas a destacar devem possuir como área e frente mínima, as constantes no Anexo I, Quadro III.</p> <p>4. Quando a distância lateral da construção ao limite do lote/parcela for inferior a 3m, não é permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação.</p>	<p>Atualização do articulado em função da nova estrutura, zonamento e clarificação / simplificação das opções urbanísticas e adequação legal</p>
34º	<p><u>Edificabilidade nas zonas de Expansão de Baixa Densidade</u></p> <p>1. A tipologia de construção admitida é a de edifício isolado.</p> <p>2. A tipologia habitacional admitida é a unifamiliar.</p> <p>3. A área mínima do lote é de 800 m² e aplica -se apenas em operações de loteamento, destaques e planos de pormenor.</p> <p>4. O número máximo de pisos é 2.</p> <p>5. O Índice de Construção bruto máximo é de 0,40.</p> <p>6. O Índice de implantação é 0,30.</p> <p>7. O Índice de Construção líquido máximo é de 0,45.</p> <p>8. O Índice de Impermeabilização máximo ao lote é 0,5.</p> <p>9. A frente mínima do lote é de 20 m e aplica -se apenas em operações de loteamento, destaques e planos de pormenor.</p>	<p>Passou a artigo 26º</p> <p>1. Indicadores urbanísticos a utilizar nas operações de loteamento, planos de pormenor ou unidades de execução delimitadas, encontram-se descritos no Anexo I, Quadro I.</p> <p>2. Os indicadores urbanísticos a utilizar em edificações à parcela, encontram-se descritos no Anexo I, Quadro II.</p> <p>3. As parcelas a destacar devem possuir como área e frente mínima, as constantes no Anexo I, Quadro III.</p> <p>4. Quando a distância lateral da construção ao limite do lote/parcela for inferior a 3m, não é permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação.</p>	<p>Atualização do articulado em função da nova estrutura, zonamento e clarificação / simplificação das opções urbanísticas e adequação legal</p>
35º	<p><u>Zonas de Equipamentos</u></p> <p>1. As Zonas de Equipamentos são constituídas por espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à coletividade, nomeadamente, no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e proteção civil, à prestação de serviços de carácter económico (por exemplo, serviços financeiros dos Correios de Portugal, Finanças), e à prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.</p>	<p>Passou a artigos 23º e 27º</p> <p>1. Os espaços de equipamentos são constituídos por espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à coletividade, nomeadamente, no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e proteção civil, à prestação de serviços de carácter económico (por exemplo, serviços dos Correios de Portugal e Finanças), e à prática de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer por coletividades, sendo proibida a sua utilização para o uso habitacional, comercial e atividades económicas.</p>	<p>Atualização do articulado em função da nova estrutura, zonamento e clarificação / simplificação das opções urbanísticas e adequação legal</p>



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
35º	<p><u>Zonas de Equipamentos</u></p> <p>1. A delimitação das zonas destinadas a equipamentos coletivos é a constante da Planta de Zonamento do Plano, e subdividem-se em:</p> <p>a) Zona de Equipamento Existente;</p> <p>b) Zona de Equipamento Proposta.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p>6.</p> <p>7.</p> <p>8.</p> <p>9.</p> <p>10. Nas Zonas de Equipamento Propostas onde já existam edificações, estas poderão ser recuperadas ou remodeladas (a título precário) se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.</p>	<p>2. Os espaços de equipamentos existentes consistem em áreas de equipamentos coletivos para as quais se propõe a sua manutenção e ampliação,</p> <p>3. As condições de edificabilidade a observar, são os parâmetros e indicadores urbanísticos definidos para as áreas de equipamentos propostos.</p> <p>2. Os projetos para os espaços de equipamento proposto deverão ser desenvolvidos tendo em atenção as condições topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.</p> <p>3. Os indicadores urbanísticos para os espaços de equipamento proposto são:</p> <p>a) A cércea máxima é 9 m, podendo ser superior em situações devidamente justificadas;</p> <p>b) O índice de ocupação do solo é de 0.8;</p> <p>c) Exceionalmente poderão não ser cumpridas as alíneas anteriores por imposição de legislação própria ou da entidade licenciadora.</p> <p>4. Nos espaços de equipamento proposto onde já existam edificações com uso díspar, estas poderão ser recuperadas ou conservadas.</p>	<p>Atualização do articulado em função da nova estrutura, zonamento e clarificação / simplificação das opções urbanísticas e adequação legal</p>
36º	<p><u>Zonas Turísticas</u></p> <p><u>Definição e Uso</u></p> <p>1. As Zonas Turísticas definidas na Planta de Zonamento destinam-se à implantação de equipamentos turísticos integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente, respeitando os objetivos fundamentais definidos para o conjunto do Espaço Urbano.</p> <p>2. As Zonas Turísticas subdividem-se em:</p> <p>a) Zona Turística Existente;</p> <p>b) Zona Turística Proposta.</p> <p>3. Na zona turística existente, a ampliação do edifício existente é admitida desde que não ultrapasse 15 % da área de implantação, admitindo-se a implantação de estruturas de apoio, obedecendo ao disposto no número 7 deste artigo.</p> <p>4. A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores da zona proposta para turismo deve ser definida em estudo de maior detalhe.</p> <p>5. Os projetos relacionados com o turismo são desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.</p> <p>6. A altura máxima das novas edificações corresponde a 2 pisos.</p> <p>7. O Índice de Impermeabilização máximo é de 0,7.</p>	<p>Retirado</p>	<p>Este uso passou a estar integrado nos espaços residenciais, flexibilizando a sua localização.</p>



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
37º	<p>Zona Industrial</p> <p><u>Definição</u></p> <p>A Zona Industrial delimitada na Planta de Zonamento destina-se a integrar unidades existentes, à relocalização de oficinas, lagares e armazéns existentes em outras zonas onde o uso principal não é esse, e à implantação de novos estabelecimentos do tipo 3 e 4 conforme legislação em vigor, laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social de apoio às zonas industriais e escritórios.</p>	<p>Passou a artigo 21º</p> <p>Os espaços de atividades económicas delimitados na Planta de Zonamento destinam-se a integrar unidades existentes, à relocalização de oficinas, lagares e armazéns, entre outras atividades e à implantação de novos estabelecimentos desde que cumpram os normativos legais previstos na legislação.</p>	<p>Clarificação e adequação legal, e conformidade com outros iGT's</p>
38º	<p><u>Edificabilidade</u></p> <p>1. A instalação de novas indústrias e outras atividades nesta área fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:</p> <p>.....</p> <p>2.</p> <p>3. Qualquer intervenção em indústrias existentes terá que obedecer ao disposto nas alíneas a), e), f), i) e j) do número 1 deste artigo.</p>	<p>Passou a artigo 22º</p> <p>1. A instalação de novas atividades nesta área fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:</p> <p>a) Cumprimento da legislação em vigor sobre a instalação e funcionamento da atividade;</p> <p>b) Nas zonas confinantes com espaço residencial em solo urbanizado ou urbanizável, deve ser garantida a integração e proteção paisagística do local, criando, entre outras soluções, áreas permeáveis com cortina arbórea;</p> <p>c) O funcionamento da atividade económica deve prever a existência de uma área de estacionamento, para pessoal e visitantes, contemplando igualmente, no interior da parcela, estacionamento para a carga, descarga e estacionamento de veículos pesados, quando justificável;</p> <p>d) Índice de ocupação do solo de 0.6;</p> <p>e) Altura máxima das edificações é de 9 m, salvo situações excecionais justificadas pela natureza da atividade económica a desenvolver;</p> <p>f) O afastamento mínimo das novas construção aos limites do lote / parcela é de 6 m, exceto no caso de unidades geminadas.</p> <p>2. Não será permitida a instalação de atividades sem que previamente sejam executadas todas as infraestruturas de apoio.</p> <p>3. Qualquer intervenção em unidades existentes terá que obedecer ao disposto nas alíneas a), c) e d) do número 1 deste artigo.</p>	
39º	<p>Zonas Verdes</p> <p><u>Definição</u></p> <p>1. As zonas verdes são áreas integradas numa estrutura verde onde se evidencia a presença da natureza de forma concordante com a paisagem envolvente, devidamente equipadas e mantidas para usos específicos, não sendo permitida a sua desafetação para outras finalidades.</p>	<p>Passou a artigo 28º</p> <p>1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.</p>	<p>Clarificação e adequação legal</p>



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
39º	<p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p>6.</p> <p>7.</p> <p>8. Nestas zonas não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras, parques de sucata de materiais de qualquer tipo.</p>	<p>2. A delimitação da Estrutura Ecológica é a constante da Planta de Zonamento do Plano, dividindo-se em:</p> <p>a) Espaço Verde de Proteção;</p> <p>b) Alinhamentos Arbóreos.</p> <p>3. Na estrutura ecológica devem ser preservados os elementos arbóreos de porte relevante aí existentes.</p> <p>4. A forma e a natureza do tratamento da estrutura ecológica devem ser definidas em projetos, com base nas indicações deste artigo e dos artigos 29º e 30º.</p> <p>5. O técnico responsável pelo projeto de execução para a estrutura ecológica, deve ter obrigatoriamente a qualificação de arquiteto paisagista.</p> <p>6. Na estrutura ecológica não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras, parques de sucata de materiais de qualquer tipo.</p>	
40º	<p><u>Zonas verdes urbanas</u></p> <p>1. As zonas verdes urbanas são espaços que possuem uma elevada importância ambiental e cénica num contexto de fluxo urbano e central, funcionando como zonas de descompressão urbana, e contribuindo para a diversificação do tecido edificado, podendo servir atividades de exterior formais ou informais, por vezes relacionadas com equipamentos construídos de uso coletivo.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p>6. Estes Espaços podem comportar pequenas estruturas de apoio cobertas (quiosque, cafetaria, bilheteira, posto de turismo, coreto, ou outros do mesmo tipo) dotados de programas específicos de uso público com manutenção camarária ou por concessão, mas com ocupação nunca superior a 15 % da área total onde se integram.</p>	Retirado	Estas áreas são enquadradas nos espaços residenciais.
41º	<p><u>Zonas verdes de proteção</u></p> <p>1. As zonas verdes de proteção são espaços que, caso seja alterado o seu uso atual, poderão unicamente vir a servir usos de florestação composta por espécies pertencentes ao elenco vegetal autóctone, podendo também conter usos de lazer e recreio quando a área utilizada seja pouco significativa (15 % da mancha delimitada) e se caracterize por estruturas como redes de caminhos pedonais e pequenas zonas de estadia e contemplação.</p>	<p>Passou a artigo 29º</p> <p>1. O espaço verde de proteção é um espaço que, caso seja alterado o seu uso atual, poderá unicamente vir a servir usos de florestação composta por espécies pertencentes ao elenco vegetal autóctone, podendo também conter usos de lazer e recreio quando a área utilizada seja pouco significativa (15% da mancha delimitada) e se caracterize por estruturas como redes de caminhos pedonais e pequenas zonas de estadia e contemplação.</p>	



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
41º	<p>2. Deverão ser preservados os elementos com interesse alusivo a atividades relacionadas com a atividade agrícola, nomeadamente, muros e muretes de pedra, poços, tanques, noras, etc., que eventualmente poderão ser recuperados e reintegrados nas possíveis funções do espaço.</p> <p>3. O equipamento a instalar será o adequado para o correto e fácil desenvolvimento das atividades a implementar relacionadas com os espaços referidos no número 1 deste artigo, e em material leve, de preferência, estrutura de madeira.</p> <p>4. Excetua-se das zonas referidas no número 1 deste artigo as localizadas ao longo da Circular proposta, e que corresponderão a uma faixa com largura de 10 m; estas zonas destinam-se a integrar uma via de revestimento permeável, devendo ser garantida uma componente arbórea em, pelo menos, 50 % da largura dessa faixa.</p>	<p>2. Deverão ser preservados os elementos com interesse alusivo a atividades relacionadas com a atividade agrícola, nomeadamente, muros e muretes de pedra, poços, tanques, noras, etc., que eventualmente poderão ser recuperados e reintegrados nas possíveis funções do espaço.</p> <p>3. O equipamento a instalar será o adequado para o correto e fácil desenvolvimento das atividades a implementar relacionadas com os espaços referidos no número 1 deste artigo.</p> <p>4. Excetua-se do espaço referido no número 1 deste artigo, o localizado ao longo da Circular proposta, e que corresponderá a uma faixa com largura de 10 m, que se destina a integrar uma via de revestimento permeável, devendo ser garantida uma componente arbórea em, pelo menos, 50% da largura dessa faixa.</p> <p>5. São admissíveis ampliações nas edificações existentes, afetas ao uso habitacional até um máximo de 30% da área de ocupação da construção existente, num máximo de 50 m², concomitantemente verificado o índice de ocupação, aplicado às zonas de expansão de baixa densidade.</p>	Adaptação às novas denominações e clarificação de interpretação
42º	<p><u>Alinhamentos Arbóreos</u></p> <p>1. Correspondem a espaços públicos cuja utilização habitual é a circulação pedonal ou estacionamento.</p> <p>2. Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes alinhamentos arbóreos, a não ser que sejam repostos em situações muito próximas.</p> <p>3. São permitidos e incentivados espaços deste tipo no novo espaço urbano, mesmo que não estejam marcados na Planta de Zonamento.</p>	Passou a artigo 30º	-
43º	<p>Rede Viária e Transportes</p> <p><u>Rede Viária</u></p> <p>1. Os troços pertencentes às estradas nacionais estão sujeitos ao regime geral de proteção.</p> <p>2. O traçado da rede viária proposto na Planta de Zonamento é esquemático e indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.</p> <p>3. A hierarquia da rede viária proposta é a que consta da Planta de Zonamento.</p>	<p>Passou a artigo 31º</p> <p>1. Os troços pertencentes às estradas nacionais estão sujeitos ao regime geral de proteção.</p> <p>2. O traçado da rede viária proposto na Planta de Zonamento é esquemático e indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas, no âmbito do respetivo perfil proposto.</p> <p>3. A hierarquia da rede viária proposta é a que consta da Planta de Zonamento.</p> <p>4. Não são permitidas intervenções que, de algum modo, inviabilizem a implementação da rede viária proposta.</p>	Clarificação e alteração de opção (perfil).



Artigo	Plano aprovado	Proposta de alteração	Justificação
43º	<p>4. Não são permitidas intervenções que, de algum modo, inviabilizem a implementação da rede viária proposta.</p> <p>5. Na implementação da rede viária, para além dos números anteriores, são ainda consideradas as disposições do artigo 17º, bem como os perfis transversais relativos aos arruamentos propostos, representados em anexo, na figura 1.</p> <p>6. Não é permitida a acessibilidade direta às Zonas contíguas a partir da Circular, devendo, quando não é possível a sua garantia de outra forma, serem cumpridas as seguintes condições:</p> <p>a) Ser criada uma via de serviço, paralela à Circular, de sentido único e perfil suficiente para a zona a que acede, integrada na Zona Verde de Proteção;</p> <p>b) Ter revestimento permeável;</p> <p>c) Não ocupar mais de 50 % da Zona Verde de Proteção onde se insere.</p>	<p>5. Na implementação da rede viária, para além dos números anteriores, são ainda consideradas as disposições do Artigo 12º, bem como os perfis transversais tipo, relativos aos arruamentos propostos, representados em anexo, na figura 1.</p> <p>6. Não é permitida a acessibilidade direta às zonas contíguas a partir da circular, devendo, quando não é possível a sua garantia de outra forma, serem cumpridas as seguintes condições:</p> <p>a) Ser criada uma via de serviço, paralela à Circular, de sentido único e perfil suficiente para a zona a que acede, integrada na Zona Verde de Proteção;</p> <p>b) Ter revestimento permeável;</p> <p>c) Não ocupar mais de 50% da Zona Verde de Proteção onde se insere.</p> <p>7. Qualquer proposta de intervenção na rede rodoviária nacional deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da EP – Estradas de Portugal, SA.</p> <p>8. Devem ser salvaguardados os alinhamentos propostos para a rede viária existente, de acordo com o definido nas plantas de alinhamento anexo III (Plantas C10 - C10.1; C10.2; C10.3 e C10.4).</p>	Clarificação e incorporação de observação de entidade.
44º	<p><u>Percursos pedonais</u></p> <p>1. Os percursos pedonais estão assinalados na Planta de Zonamento.</p> <p>2. Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.</p> <p>3. Para além dos percursos pedonais assinalados na Planta de Zonamento, na elaboração de planos de pormenor e loteamentos será sempre privilegiada a integração de novos percursos pedonais e ligações visuais com as diversas zonas verdes definidas na Planta de Zonamento e entre elas.</p>	Retirado	
45º	<p><u>Áreas sujeitas a Plano de Pormenor</u></p> <p>Estão sujeitas à realização de Planos de Pormenor as seguintes zonas assinaladas na Planta de Zonamento:</p> <p>a) UOPG 1 -Zona de Expansão Noroeste;</p> <p>b) UOPG 2 -Zona de Expansão Sudeste.</p>	Passou a artigo 39º	
46º	<p><u>Omissões</u></p> <p>Sempre que este regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da Lei Geral e do Plano Diretor Municipal.</p>	Passou a artigo 42º	
-		Incluído artigo sobre o Regulamento Geral do Ruído - 40º	Legislação



Plantas

- 1 - Planta de zonamento
- 2 - Planta de condicionantes
- 3 - Planta de enquadramento
- 4 - Extrato da planta de ordenamento do PDM - Delimitação do perímetro urbano 1/10000
- 5 - Extrato da planta de ordenamento do PDM - Delimitação do perímetro urbano 1/25000
- 6 - Extrato da planta de condicionantes do PDM
- 7 - Planta da situação existente
- 8 - Planta da situação existente - Compromissos
- 9 - Planta da situação existente - Rede viária - Principais ligações rodoviárias e hierarquização
- 10 - Planta da situação existente - Rede viária - Inventário físico
- 11 - Planta da rede viária proposta - Hierarquização funcional
- 12 - Planta da rede viária proposta - Perfis transversais tipo
- 13 - Planta da situação existente - Rede de abastecimento de água
- 14 - Planta da situação existente - Rede de drenagem de águas residuais / pluviais
- 15 - Ruído - Estudo Acústico - Período Diurno
- 16 - Ruído - Estudo Acústico - Período Noturno
- 17 - Planta da situação existente - Património construído/valor arquitetónico
- 18 - Planta da situação existente - Usos do edificado
- 19 - Planta da situação existente - Estado de conservação
- 20 - Planta da situação existente - Número de pisos
- 21 - Planta de localização de alinhamentos e alinhamentos
- 22 - Planta de classificação de zonas - Ruído
- 23 - Planta da estrutura ecológica



Fichas de caracterização do património / Imóveis com interesse