

Projecto final – Projecto final

Plano de Pormenor para a Unidade de Planeamento UP1 de Santo Amador - Moura

RELATÓRIO

Junho de 2009

Índice

1 - Enquadramento	
1.1 – Enquadramento no PDM/Programa preliminar -----	3
1.2 - Enquadramento territorial-----	4
2 - Enquadramento territorial/envolvente próxima	
2.1 - Caracterização urbana -----	5
2.1.1 - Implantação e relação com o concelho-----	5
2.1.2 - História e estrutura urbana – evolução -----	5
2.1.3 – Demografia-----	6
2.1.4 – Edificado e malha urbana -----	7
2.1.5 – Infraestruturas -----	8
2.2 – Caracterização da paisagem-----	10
2.2.1 - Relevo -----	10
2.2.2 – Drenagem natural – bacias de drenagem -----	10
2.2.3 – Uso do solo/estrutura verde -----	11
2.2.4 - Paisagem e qualidade visual-----	11
3 – Caracterização da área do plano	
3.1 – Localização-----	13
3.2 – Habitabilidade -----	13
3.3 – Espaços urbanos e de utilização colectiva -----	13
3.4 - Parque edificado e malha urbana/ocupação das parcelas -----	14
3.5 – Linhas de água -----	15
4 – Propostas	
4.1 – Introdução. Pressupostos e estratégias de intervenção.-----	18
4.2 – Rede viária e acessibilidades -----	19
4.3 – Zona habitacional -----	19
4.3.1 Área Consolidada -----	19
4.3.2 Espaço Residencial de Expansão (Área não estruturada) -----	20
4.4 – Espaço de Actividades Económicas -----	22
4.5 – Zona de Equipamentos -----	22
4.6 – Estrutura verde e Barranco -----	23
4.6.1 – Espaços Verdes de recreio e lazer-----	23
4.6.2 – Espaço Verde de produção -----	24
4.6.3 - Estrutura verde de Protecção -----	24
4.7 – Obras de urbanização -----	25
4.8 – Execução do Plano -----	26
5. A proposta de plano, o Plano Director Municipal e os compromissos urbanísticos pré-existentes	
5.1 – PDM -----	28
5.2 – Compromissos urbanísticos pré-existentes -----	28
Anexo 1	
Diagnóstico Conclusivo -----	29
Anexo 2	
Quantificação da edificabilidade no Espaço Residencial Consolidado – Lotes -----	30
Quantificação da edificabilidade e das cedências no Espaço Residencial Consolidado – Parcelas -----	32
Quantificação da edificabilidade no Espaço Residencial de Expansão-----	34
Quantificação da edificabilidade e das cedências no Espaço Residencial de Expansão	36
Quantificação da edificabilidade no Espaço de Actividades Económicas -----	37
Quantificação da utilização do solo por Unidade de Execução -----	38
Anexo 3	
Reparcelamento da propriedade / transferências -----	39

1 - Enquadramento

1.1 – Enquadramento no PDM/Programa preliminar

O presente plano pormenor para a Unidade de Planeamento- UP 1 de S.to Amador, decorre de deliberação desta Câmara, e inclui uma zona destinada à instalação de indústrias, uma zona urbanizável e uma área não estruturada.

São objectivos fundamentais do plano propiciar condições para o correcto ordenamento da UP1, pela ainda relativa não ocupação da área correspondente com acções de urbanização e transformação do solo, facilitando a resolução de uma Área Não Estruturada de Santo Amador, bem como a criação de condições que viabilizem uma correcta implementação da actividade industrial, conforme o

estabelecido no anexo II do PDMMA, conjuntamente com a criação de áreas para habitação e equipamentos (designadamente do Campo de Futebol), através de:

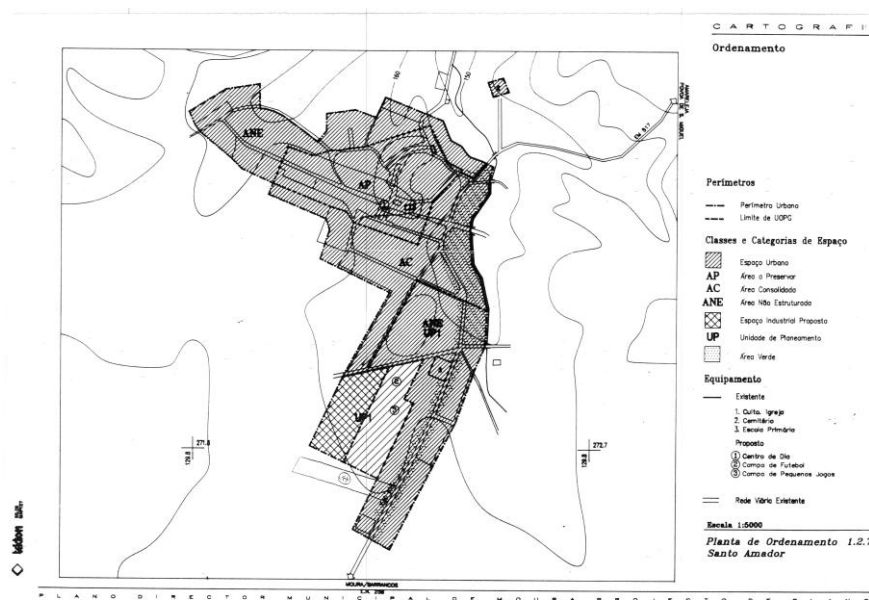


Figura 4. Planta de Ordenamento, PDM de Moura

- 1 – A definição de uma Zona Industrial para a instalação de indústrias das classes D, C e eventualmente, B;
- 2 – A implantação de equipamentos desportivos, nomeadamente um campo de futebol;
- 3 – A definição de critérios para a localização de habitações unifamiliares ao longo da rua de Moura, como suporte a operações de loteamento;
- 4 – A regularização do leito da ribeira que atravessa a área a sujeitar a plano, de modo a dotá-la de condições adequadas de escoamento, bem como a qualificação do espaço envolvente;
- 5 - A requalificação urbanística e paisagística do quarteirão definido pelas ruas do Outeiro, de Moçambique e de Moura;

6 – A definição de critérios a que as intervenções no parque edificado existente devem obedecer, nomeadamente as obras de alteração, reconstrução e ampliação.

1.2 - Enquadramento territorial

A aldeia de S.to Amador apesar das suas potencialidades quer paisagísticas, quer como núcleo antigo em contexto rural, apresenta hoje, uma notória situação de declínio.

Importa criar condições para estabelecer um quadro de objectivos que permitam, esbater a tendência sucessivamente deficitária, revitalizando o tecido urbano, económico e social, dotando a aldeia de um instrumento que permita um desenvolvimento consentâneo com as suas potencialidades.

Contudo, atentando a um conjunto de investimentos estruturantes/em curso previstos para a Região, nomeadamente ao Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva, sendo que a cidade de Moura é a sede de Concelho mais próxima da barragem de Alqueva, à construção do aeroporto de Beja, ao desenvolvimento do complexo industrial e portuário de Sines, ao Pólo Tecnológico de Moura e ao melhoramento das redes de acessibilidades (conclusão do IP 8), bem como às demais dinâmicas emergentes no âmbito do desenvolvimento do turismo da margem esquerda do Guadiana, o concelho e a freguesia apresentam significativas potencialidades para atrair investimentos.

2 - Enquadramento territorial/envolvente próxima

2.1 - Caracterização urbana

2.1.1 - Implantação e relação com o concelho

Caracterizada por uma malha densa, Sto. Amador encontra-se encaixada no limite norte de uma planície, na zona onde o relevo se agita, nas proximidades do Rio Ardila. Localizado a aproximadamente 12 Km da Cidade de Moura, estende-se ao longo da EM 517 que atravessa a aldeia ligando a EN 258 à freguesia da Póvoa de S. Miguel. Esta estrada municipal constitui uma via de acesso alternativa entre o Concelho de Mourão e o Concelho de Serpa, e está actualmente a sofrer obras de beneficiação, em alguns dos seus troços. A EN 258 é a principal via de acesso, que liga Moura – S^{to}. Amador – Safara – S^{to}. Aleixo da Restauração – Barrancos – Espanha.

Implantada no extremo norte de uma planície de terrenos agrícolas, a aldeia de Sto. Amador desenvolve-se predominantemente segundo 2 direcções correspondentes a 2 eixos estruturantes. Na direcção n/w/ssw, corresponde a uma linha de cumeada onde se implanta a Rua Nova, que sobe desde o Barranco da Rocha até ao lado sul da igreja, seguindo em direcção à antiga estrada de ligação a Moura, e na direcção n/s ao longo do mesmo barranco, correspondente à ligação com o Ardila e com o resto do concelho a norte deste rio, e com a EN 258 que a liga a Moura e a Barrancos.

2.1.2 - História e estrutura urbana – evolução

Supõe-se que o primeiro núcleo urbano da aldeia terá surgido por volta do séc. XVI, localizado na vertente norte da colina onde se encontra a Igreja, a que corresponde actualmente uma malha urbana mais sinuosa e “orgânica” e de maior densidade líquida (situando-se aqui, os dois únicos conjuntos edificados entre ruas e sem logradouros). Posteriormente, o crescimento do aglomerado levou à abertura de novas frentes edificadas, surgindo uma malha ortogonal espontânea, paralela à rua Nova. Deste modo, a partir do suposto núcleo original, o aglomerado foi crescendo para poente, ao longo da estrada que ligava a Moura, e para sul através de ruas paralelas à Rua Nova, numa tipologia usual na região, de rua de casas/acesso de casões. Finalmente, durante o final do séc. XIX e a primeira metade do séc. XX, a aldeia foi-se estendendo na direcção norte/sul, ao longo da acima referida EM 517, aproximando-se da nova estrada para Moura.

Este processo de crescimento, que entre 1873 e 2001, se traduziu num aumento superior a 200 fogos (sendo que, em 1873 existiam 180 alojamentos e em 2001 foram recenseados 377), deixou algumas sequelas no território, nomeadamente no que diz respeito ao escoamento das 2 linhas de água que atravessam a parte sul da aldeia.

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

2.1.3 - Demografia

Num contexto de declínio demográfico generalizado, tanto no concelho como no Alentejo, a freguesia tem vindo sucessivamente a perder população, verificando-se na última década, perdas na ordem dos 37%, muito superiores às do Concelho (5,7 %) e às da Região (2,7 %), de acordo com os dados do Censos 2001. Em termos absolutos, a população de S.to Amador, nos últimos 20 anos diminuiu para cerca de metade o nº dos residentes.

Constata-se que, em 2001, a dimensão média da família, ao contrário das décadas anteriores, foi inferior à verificada quer no concelho, quer na região do Alentejo.

Quadro 1. Evolução da População Residente e Famílias

Unidades Geográficas	População Residente					Famílias					Dimensão Média família		
	1981	1991	2001	var29(%)	var90(%)	1981	1991	2001	var29(%)	var90(%)	1981	1991	2001
Freguesia de Santo Amador	884	717	455	-19	-36	20	27	16	28	-20	37	29	23
Concelho de Moura	1972	1859	182	-12	-57	639	588	535	-67	-16	31	29	28
Alentejo	5840	5982	5385	-50	-27	1872	1886	1918	-03	64	29	28	26

Fonte: I.N.E., Censos 1981, 1991 e Resultados dos Censos 2001.

A população em Santo Amador concentra-se na sede de freguesia, sendo os núcleos isolados muito pouco habitados. Em 2001, apenas cerca de 6 % da população residia em núcleos isolados.

Quadro 2. Distribuição da População Residente, Famílias, Alojamentos e Edifícios, na Freguesia de S.to Amador, em 2001.

Freguesia de Santo Amador		População Residente		Famílias		Alojamentos		Edifícios	
		Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)
Aglomerado Urbano	Núcleo Original séc. XVI	89	196	37	189	84	223	84	237
	Área Expansão séc. XIX	211	465	90	459	150	398	149	421
	Área Expansão séc. XX	125	275	57	291	84	223	84	237
	Total	425	936	184	939	318	844	317	895
População Isolada		29	64	12	61	59	156	37	105
Total		454	1000	196	1000	377	1000	354	1000

Fonte: I.N.E., Censos 1981, 1991 e Resultados dos Censos 2001

Em termos de estrutura etária, apresenta-se uma população duplamente envelhecida, tal como é expresso pelo índice de envelhecimento (306.4) e pelo rácio de dependência total (cerca de 70 residentes em idade não activa, por cada 100 residentes em idade activa). Atente-se ao facto de estes índices serem significativamente superiores aos verificados no concelho de Moura, 146,3 % e 60.8%, respectivamente.

Quadro 3. Distribuição da População Residente, em 2001, por Grandes Grupos Etários

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Grupo Etário	1981		2001			
	Freguesia S.to Amador		Freguesia S.to Amador		Concelho de Moura	
	V. A	(%)	V. A	(%)	V. A	(%)
0-14	207	23,4	47	10,3	2547	15,4
15-24	131	14,8	34	7,5	2207	13,3
25-64	391	44,2	231	50,7	8111	48,9
65 ou mais	155	17,5	144	31,6	3725	22,5
Total	884	100,0	456	100,0	16590	100,0
índice de envelhecimento (1)	74,9		306,4		146,3	
índice de dependência total (2)	69,3		72,1		60,8	

Fonte: I.N.E., Censos 1981 e Resultados dos Censos 2001.

Índice de Envelhecimento: População com 65 e + anos/Pop.com 0-14 anos *100

Índice de Dependência Total: População com 0-14 e 65 e+ anos/Pop. Com 15-64 anos*100

Apesar de na aldeia de S.to Amador se terem registado grandes perdas populacionais, na última década houve um aumento de 10 % dos alojamentos. Este aumento assume algum significado, se comparado com o verificado no Concelho de Moura, o qual revela alguma capacidade atractiva da aldeia.

Quadro 4. Evolução dos Alojamentos e Edifícios

Unidade Geográfica	Alojamentos					Edifícios				
	1981	1991	2001	var.81/91(%)	var.91/01(%)	1981	1991	2001	var.81/91(%)	var.91/01(%)
Freguesia de Santo Amador	322	342	377	62	102		30	354		40
Concelho de Moura	839	912	923	89	68		802	889		32
Aerijo		2707	3598	#EMO	125		2816	2538		75

Fonte: I.N.E., Censos 1981, 1991 e Resultados dos Censos 2001

2.1.4 – Edificado/tecido urbano

No que diz respeito ao parque edificado, verifica-se que na maior parte é composto por habitações unifamiliares com um só piso, de construção anterior à entrada em vigor do RGEU nas freguesias rurais do concelho (1963), e que foram posteriormente sujeitos a campanhas de obras de alteração (ampliação da construção para o logradouro com introdução de uma sala/cozinha ou de instalação sanitária, introdução de lajes de esteira, alteração aos materiais de acabamento, nomeadamente da fachada, substituição de caixilharias de madeira por alumínio,...) que em alguns casos resultaram em melhorias significativas das condições de habitabilidade.

Quadro 5. Edifícios Existentes em 2001, segundo a Época de Construção

Unidade Geográfica	Edifícios Total	antes de 1919		1919/1945		1946/1970		1971/1990		1991/2001	
		nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Freguesia Sto Amador	354	106	29,9	56	15,8	51	14,4	88	24,9	53	15,0
Concelho Moura	8231	1674	20,3	1800	21,9	1764	21,4	1844	22,4	1149	14,0

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Fonte: I.N.E., Resultados dos Censos 2001

A análise do Quadro 5, relativamente à época de construção, reafirma as conclusões referidas anteriormente: nas últimas décadas, tem-se registado, na aldeia alguma dinâmica na construção de novos edifícios. Dos edifícios existentes em 2001, constata-se que cerca de 30 % foram construídos antes de 1919, e nas últimas 3 décadas a dinâmica da construção foi ligeiramente superior à do concelho.

Quadro 6. Alojamentos Familiares segundo o Tipo, e Forma de Ocupação -2001

Unidade Geográfica	Total Alojamentos	Alojamentos Familiares												Famílias	Famílias/Alojamento Res Habit.	
		Tipo de Alojamento						Forma de Ocupação								
		Total	Clássicos		Baracas		Outros		Resid Habit.		Uso Sazonal		Várgas			
			NP	%	NP	%	NP	%	NP	%	NP	%	NP			%
Freguesia Sto Amador	37	37	37	100	0	0	0	0	192	509	153	406	32	85	196	1,02
Concelho Moura	923	906	958	992	48	05	30	03	5742	592	299	303	105	106	5875	1,02

Fonte: I.N.E., Resultados dos Censos 2001

Verifica-se que, a percentagem de alojamentos familiares ocupados com residência habitual, em S.to Amador é inferior à do Concelho, dado o elevado número de fogos de uso sazonal.

Quadro 7. Alojamentos Familiares de Residência Habitual - Ligação às Infraestruturas Urbanas

Unidade Geográfica	Total Alojamentos	Instalação de Esgotos				Electricidade				Água			
		Com		Sem		Com		Sem		Com		Sem	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Freguesia Sto Amador	192	184	95,8	8	4,2	187	97,4	5	2,6	186	96,9	6	3,1
Concelho Moura	5742	5605	95,9	237	4,1	5625	98,0	117	2,0	5555	96,7	187	3,3

Fonte: I.N.E., Resultados dos Censos 2001

2.1.5 - Infraestruturas

No que concerne à ligação das infraestruturas urbanas, constata-se, pela análise dos dados provisórios para a freguesia, que a cobertura é bastante satisfatória. Contudo, atentando aos resultados dos inquéritos, existem ainda, alguns problemas relativamente, à quantidade e qualidade da água de abastecimento, verificando-se que em muitos alojamentos existem furos ou poços para abastecimento privado. Também, foram referidos problemas decorrentes da existência de drenagem de esgotos nos terrenos, principalmente no troço norte da Rua de Moura, junto ao barranco, dada a construção de casas de banho nos logradouros.

Quadro 8. Alojamentos Familiares de Residência Habitual - Ligação às Infraestruturas Urbanas

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Unidade Geográfica	Total Alçamentos	Instalação de Esgotos				Electricidade				Água			
		Com		Sem		Com		Sem		Com		Sem	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Freguesia Sto Amador	192	184	95,8	8	4,2	187	97,4	5	2,6	186	96,9	6	3,1
Concelho Moura	5742	5605	95,9	237	4,1	5625	98,0	117	2,0	5555	96,7	187	3,3

Fonte: I.N.E., Resultados dos Censos 2001

Abastecimento de água

De uma forma genérica, as disponibilidades globais de consumo, não satisfazem as necessidades dos habitantes, em especial no Verão. A água também não tem a qualidade desejada, sendo o abastecimento de água proveniente do sistema captação do Rio Ardila. A rede de abastecimento de água, abrange todo o aglomerado. Regista-se também, que na área de intervenção existem vários poços de abastecimento que servem para a rega das hortas, que constituem uma área significativa do tecido urbano existente na área do Plano de Pormenor e para consumo doméstico.

Actualmente encontra-se em fase de concurso a empreitada da remodelação da rede de abastecimento de água às freguesias rurais a partir da Estação de Tratamento de Água da Fonte da Telha, integrado no “Sistema intermunicipal de abastecimento de água e saneamento do Baixo Alentejo”, prevendo-se que num prazo de aproximadamente 2 anos os problemas acima descritos se encontrem resolvidos.

Rede de Esgotos

Santo Amador possui rede de drenagem de esgotos domésticos, a qual abrange todo o aglomerado, cujo tratamento é assegurado por uma ETAR. O efluente é lançado no barranco da Rocha Grande, afluente do Rio Ardila.

Subsistem no entanto, na zona do plano, algumas situações de descarga dos efluentes domésticos no terreno, através de fossas principalmente no troço norte da Rua de Moura, junto ao barranco, dada a construção de casas de banho nos logradouros.

Rede de águas Pluviais

A rede de drenagem de águas pluviais drena a maior parte das águas recolhidas para as linhas de água, em especial o Barranco da Rocha Grande, na maior parte dos casos através de valas ao longo das ruas, sendo as águas encaminhadas para sumidouros que fazem as travessias das ruas. No interior dos quarteirões, a drenagem de águas é feita a céu aberto, quintal a quintal, ou em condutas enterradas (quintais da rua do outeiro) .

Resíduos sólidos

Os resíduos sólidos são recolhidos, porta a porta, sendo depois enviados para o Aterro Sanitário intermunicipal de Beja, onde são separados e tratados.

Rede eléctrica

No que diz respeito à rede eléctrica, toda a zona se encontra servida, podendo no entanto verificar-se a necessidade de reforço para a zona industrial.

2.2 – Caracterização da paisagem

2.2.1 - Relevo

O relevo em volta da aldeia apresenta-se bastante ondulado a Norte, em direcção ao Rio Ardila. Caracteriza-se por declives moderados (3% a 6%) e acentuados (16% a 25%). A Sul, o relevo é praticamente plano. Destaca-se o Monte do Pintador, à cota altimétrica 177 e o Monte dos Bispos, à cota 177, ambos a uma cota superior à cota de implantação da Igreja de Santo Amador. Estes três pontos constituem as principais referências da imagem da aldeia de S.to Amador.

2.2.2 – Drenagem natural – bacias de drenagem

O sistema de drenagem natural é constituído, por ordem de importância, pelo Rio Ardila, de carácter permanente, pelo Barranco da Rocha Grande (afluente do Ardila), e por pequenos afluentes, de carácter eventual.

Considerando que toda a drenagem natural na aldeia é feita para o Barranco da Rocha Grande é possível delimitar quatro sub- bacias hidrográficas:

Uma principal, a Norte, drena para o referido barranco, após a passagem deste na aldeia, tendo portanto pouca influência no aglomerado;

a segunda sub-bacia, imediatamente a Sul daquele fosto, a qual se situa quase na sua totalidade no interior da própria aldeia, atravessa a estrada numa zona pouco edificada,, sendo esta travessia feita por uma conduta enterrada;

a terceira sub-bacia, abrange uma área aproximada de 1,21 Km² a Sul do aglomerado, cujo escoamento se efectua por uma zona central da aldeia (limite norte da área sujeita ao presente Plano de Pormenor, no largo do Poço (cruzamento da rua do Outeiro com a rua de Moura/E. M. 517). Esta bacia tem na sua maior parte uma ocupação agrícola, constituída por olivais e culturas arvenses de sequeiro e algumas habitações;

a quarta sub-bacia, com uma área aproximada de 0,4 Km², localiza-se a Oeste do aglomerado, cuja linha de água atravessa o casario a poente da Rua de Moçambique desaguando no barranco referido atrás, antes de atravessar o Largo do Poço em direcção ao Barranco da Rocha Grande.

Estas duas sub-bacias, que atravessam a aldeia numa zona de urbanização relativamente recente, correspondem a situações existentes para as quais o plano terá de dar um contributo decisivo, de modo a minimizar o impacto que as correspondentes linhas de água impõem ao espaço urbano.

2.2.3 – Uso do solo/estrutura verde

Em consequência do relevo, solo e acção do homem, distinguimos as seguintes zonas:

Uma que se desenvolve entre Santo Amador e o rio Ardila, a Norte, de declives acentuados e com grande diversidade de situações ecológicas - sistemas húmidos, sistemas agro-silvo-pastoris

(área de montado de azinho e sobre) e sistemas agrícolas (olival e culturas arvenses). Por esta razão está integrada na Reserva Ecológica Nacional e em zonas de Conservação da Natureza,

A segunda onde se inclui a área de intervenção, a Sul, caracteriza-se por um relevo plano, terras férteis constituídas por olival e culturas arvenses, com uma grande mancha de solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional. Na área de intervenção os solos pertencem à classe B e C, onde se desenvolvem culturas de sequeiro.

A Estrutura Verde com maior evidência no aglomerado e na área envolvente próxima à área de intervenção, caracteriza-se por um sistema descontínuo composto por logradouros/quintais de dimensões variáveis que se apresentam como pequenas hortas no interior do edificado. Estas apresentam uma diversidade de culturas (árvores de fruto, vinha, horticolas e árvores ornamentais, etc). que se verifica serem elementos importantes na estrutura e forma do tecido urbano. Refira-se, no entanto, que a evolução recente aponta para a diminuição do coberto vegetal dos logradouros, sendo frequente a sua impermeabilização.

2.2.4 - Paisagem e qualidade visual

Pela importância que reflecte na ocupação, na vivência e simbolismo cultural e pelas imagens da aldeia de Santo Amador, efectuou-se uma análise dos panoramas e das vistas da aldeia, de modo a conceber uma proposta adequada à situação existente.

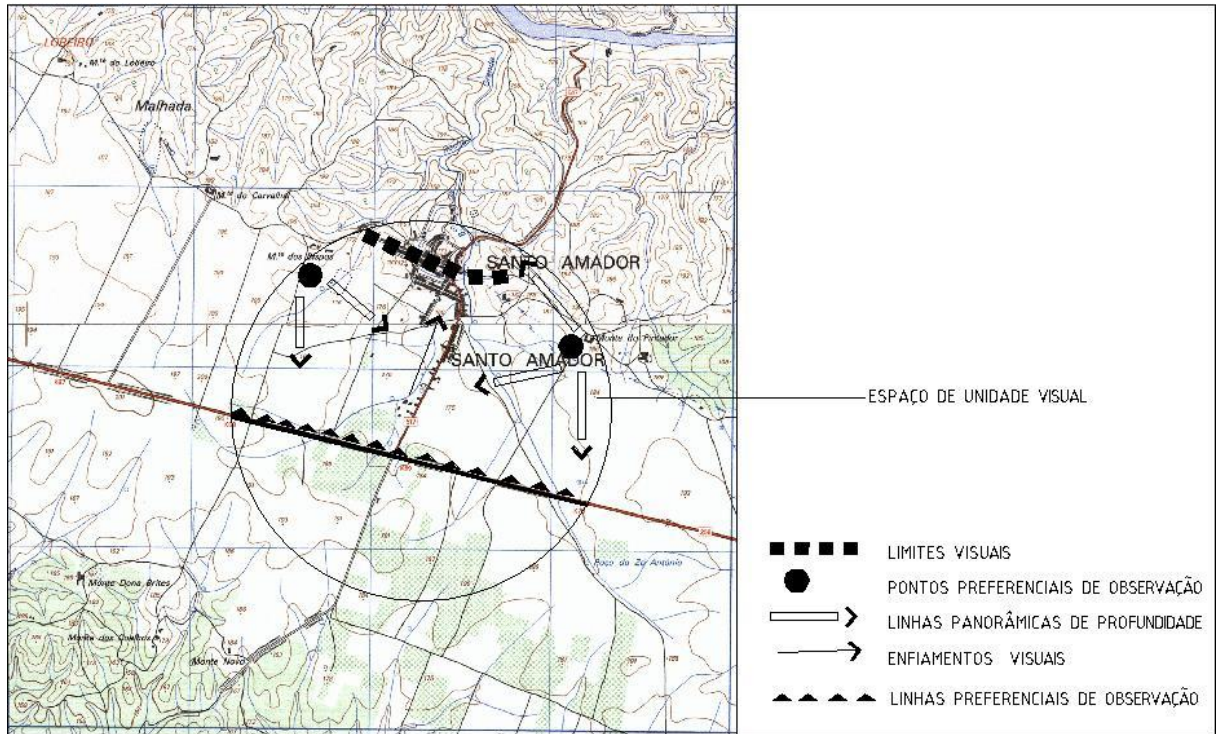
Para tal distinguiram-se, quer na área envolvente, quer no interior do aglomerado, os seguintes sistemas de vista:

- Igreja- cota 172.2
- Monte do Pintador- cota 186
- Monte dos Bispos- cota 198
- Estrada Nacional 517- no espaço de análise visual uma variação de cotas entre 196 a 184.

Os pontos correspondentes às cotas 186 e 198 (Monte dos Bispos e Monte do Pintador), permitem usufruir de vistas panorâmicas de horizonte longínquo e qualidade paisagística, quer sobre a aldeia quer sobre a paisagem envolvente.

Os sistemas de vistas têm um carácter de referência urbana e rural que correspondem ou a panoramas da aldeia, contemplados da envolvente, ou a panoramas periféricos observados da aldeia. Todas estas situações resultam da morfologia do relevo contribuindo para a constituição de uma paisagem de elevado valor visual e paisagístico.

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR



3 – Caracterização da área do plano

3.1 – Localização

A área abrangida pelo Plano de Pormenor (UP1) situa-se à entrada Sul do aglomerado urbano, na direcção Moura - Póvoa de S. Miguel, é delimitada pela Rua de Moura (apoiada na EM 517 que constitui o principal eixo de atravessamento da aldeia) a poente, pela Rua do Outeiro a norte, pela rua de Moçambique a nascente, e ocupa uma área aproximada de 13 ha.

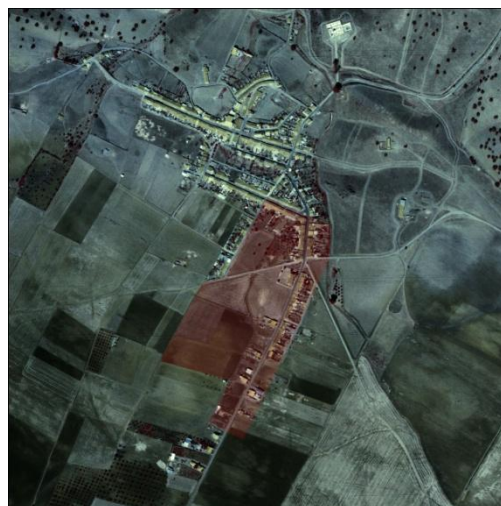


Figura 2. Área do plano.

3.2 – Habitabilidade

Na área de intervenção do Plano (UP 12), correspondente à área de expansão do séc. XX, reside aproximadamente 30% da população da freguesia, que se distribui por 22 % do total de alojamentos.

Tendo sido realizado um inquérito porta a porta para obter uma melhor compreensão da situação existente relativamente às condições de habitabilidade na área do plano, verifica-se que:

Quadro 9. Alojamentos com Carências, em 2001

Unidade Geográfica		População Inquirida	Famílias Inquiridas	alojamentos fam. clas. de residência habitual (Inq.)	Carência Habitacional			1 ou 2 Divisões	sem esgoto	sem electricidade	sem água ou com água fora do alojamento	casa de banho fora do alojamento	sem duche	c/ cozinha no ext. aj.	
					Quantitativa		Qualitativa								
					Alq. Fam. Clas. Res. hab. (Nº)	Fam. (%)	(Nº)								%
Área de Intervenção PP-UP 1 e Envolverte Próxima	Rua de Moura	63	32	25	-7	5	20,0	2	2	0	0	7	3	5	
	Rua do Outeiro	62	25	21	-4	5	23,8	1	0	0	0	6	1	1	
	Rua de Moçambique	18	10	8	-2	1	12,5	0	0	0	0	1	1	1	
	Total	143	67	54	-13	11	20,4		2	0	0	14	5	7	
Freguesia Sto Amador				192										(a)	

Fonte: Inquéritos Realizados à População Residente, 2002.

Do tratamento dos dados, recolhidos nos inquéritos efectuados a 89 dos edifícios existentes, na área de intervenção do plano e envolvente próxima, a qual abrangeu o troço da Rua de Moura até ao Largo do Poço e a totalidade das Ruas do Outeiro e Moçambique, que representam cerca de 69 % do total, estimaram-se as carências habitacionais, em termos quantitativos e qualitativos.

Constata-se que, a carência com maior expressão é a relacionada com a inexistência de instalações sanitárias no interior dos alojamentos (aproximadamente 25% do total de alojamentos), tendo as demais pouca expressão. Assim, a carência de instalações sanitárias, sendo a mais

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

representativa, será adoptada como indicador das carências qualitativas dos alojamentos. Admitindo, que corresponderá a 75% do total das carências habitacionais, em termos qualitativos, na área de intervenção do plano, temos 11 fogos nessa situação.

Da comparação dos 54 alojamentos clássicos existentes, com as 67 famílias residentes, é possível determinar uma carência habitacional de 13 fogos.

Quadro 10. Quadro - Resumo: Campos de Análise do Inquérito Efectuado, na Área de Intervenção e Envolve Próxima.

Unidade Geográfica		Total Edifícios	Inquérito						
			Edifícios	Alojamentos	População	Famílias	Alojamentos		
							Residência Habitual	Sazonal	Vagos
Área de Intervenção FP UP1 e Envolve Próxima	Rua de Moura	55	33	31	63	32	25	6	
	Rua de Outeiro	59	44	42	62	25	21	2	
	Rua de Montique	15	12	11	12	10	8	2	
	Total	129	89	84	137	67	54	10	20

As conclusões dos inquéritos efectuados, com o objectivo de conhecer as características da população e dos alojamentos em presença, na área de intervenção do plano e envolvente próxima, por forma a aferir as reais insuficiências e potencialidades da aldeia, a ultrapassar ou a valorizar, em sede de proposta do plano, apresentar-se-ão posteriormente de forma mais detalhada.

3.4 - Parque edificado e malha urbana. Uso do solo

Apesar da sua relativa contemporaneidade, a maior parte dos edifícios presentes no espaço urbano consolidado integrada na área de intervenção, corresponde a uma tipologia construtiva comum na região, que usa a terra como material – a taipa - em construções essencialmente constituídas por 4 paredes exteriores e uma 5ª parede que atravessa a construção entre as paredes de meiação, a qual tem por função apoiar a cumeeira do telhado, de 2 águas paralelas à rua. Esta tipologia de organização, de natureza “estrutural” (uma vez que responde directamente às necessidades estruturais da construção em taipa – células fechadas de dimensões relativamente reduzidas de modo a resolver a relativa debilidade das paredes aos esforços transversais - e simultaneamente, permitindo a simplificação do processo estrutural de sustentação das coberturas, assente sobre simples barrotes redondos apoiados nos topos das paredes), condiciona fortemente a adaptação das construções às novas exigências de habitabilidade, uma vez que a modularidade do espaço impõe alguma rigidez na sua organização interna. A simples introdução de uma instalação sanitária implica normalmente a perda de um módulo de dimensões bastante superiores às estritamente necessárias (com uma profundidade “standardizada” de aproximadamente 4 metros). Em alternativa, é usual a alteração ao funcionamento da construção com a demolição de algumas –

ou parte de - paredes estruturais, de modo a introduzir novos espaços aproveitando como espaço útil a espessura da parede, com consequências imprevisíveis dado o actual desconhecimento do funcionamento deste tipo de estrutura – a que se poderá acrescentar, a introdução frequente de lajes de tecto e/ou esteira assentes directamente sobre as paredes ou sobre pilares encastrados nestas (o que resulta no enfraquecimento estrutural das paredes - ou ainda, a ampliação da construção com adossamento de instalações sanitárias à parede exterior, no logradouro, com consequente aumento de profundidade do edifício, e redução das condições de ventilação.

No que diz respeito à relação com o espaço urbano, verificam-se situações diferenciadas, sendo a rua do Outeiro, de urbanização mais antiga e com fachadas mais “arcaicas”, caracterizada por um menor nível de geometrização dos seus vãos e do ponto de vista volumétrico pela existência de alguns sótãos sobre-elevados, indiciando espaços de armazenagem, e a rua de Moura, já mais rigorosa na disposição simétrica dos vãos em relação ao eixo da fachada, normalmente correspondente à porta de entrada.

Também relativamente à forma de ocupação e à própria configuração das parcelas é possível encontrar situações distintas, entra a rua do Outeiro e a rua de Moura. Se por um lado, a edificação principal se situa sempre na frente de rua, delimitando o espaço público, no que diz respeito, à ocupação do fundo da parcela, existem no essencial duas formas:

Na rua do Outeiro, as parcelas longas, com mais de 70 metros de comprimento terminam junto de uma vala de drenagem, o que impediu que se constituísse, ao longo dos tempos, um acesso aos fundos dos quintais, resultando, em conjugação com a necessidade de garantir a circulação da água entre quintais, numa ocupação pouco “edificada” dos logradouros;

Na rua de Moura, o comprimento das parcelas é menor. No troço mais a norte integrado na área objecto de plano, o espaço “habitado” não preenche totalmente as parcelas, (dado que confinam com o barranco da Rocha, sujeito a cheias, as construções encontram-se a mais de 13 metros da margem). Nos dois quarteirões mais a sul, retorna a ocupação até ao limite da propriedade, fechando construtivamente o quarteirão. No interior, a existência de construções, frequentemente instalações sanitárias e cozinhas, densificam a ocupação.

3.5 – Linhas de água

A área em estudo apresenta as seguintes linhas de água:

Uma, com origem junto à E.N.258 e com uma bacia hidrográfica com uma área aproximada de 1,21 km², é afluente da margem esquerda do Barranco da Rocha Grande e está integrada na grande bacia hidrográfica do Rio Ardila. Desenvolve-se na direcção de Sudoeste para Nordeste, com um comprimento de 2,5 Km, e atravessa toda a área da UP1, percorrendo em vala e/ou encanada os quintais e área edificada, com troços enterrados no Largo do Poço e no desvio junto à Escola Primária. Os terrenos que atravessa são quase planos e têm na sua maior parte uma ocupação agrícola (olivais e culturas arvenses), cujas cotas altimétricas oscilam entre 182-166 m. Não há ocupação urbana no interior da bacia a montante de Santo Amador. Do ponto de vista geológico, predominam formações do Câmbrico e Precâmbrico, pertencentes ao complexo Cristafílico. Na área

de intervenção afloram, por vezes xistos metamórficos, grauvaques e rochas eruptivas diversas. Não apresenta árvores e arbustos nas suas margens;

A outra, com origem a Oeste, próxima do aglomerado, com um comprimento 600m e uma bacia hidrográfica de área aproximada de 0,4 km². Desenvolve-se na direcção de Oeste para Este onde vai confluír com a linha de água referida acima, para desaguar no Barranco da Rocha Grande. Atravessa, parcialmente encanado os quintais a Poente da Rua de Moçambique, passando depois por baixo desta via. Tem, na parte não urbanizada do terreno que atravessa, uma ocupação agrícola (olivais e culturas arvenses). Não apresenta vegetação ripícola.

Problemas identificados ao longo das linhas de água

Para a elaboração da proposta, realizou-se uma avaliação preliminar dos problemas que se colocam nas linhas de água da área em estudo, a apresentar no capítulo seguinte. Para tal, efectuou-se uma inspecção visual dos troços das linhas de água que atravessam a área da UP1, devidamente ilustrada no desenho “Diagnóstico do estrangulamento da drenagem de águas pluviais”, onde se identifica através de fotografias as principais passagens hidráulicas existentes assim como algumas vistas dos leitos de cheia e alguns dos problemas identificados.

Apresenta-se, em seguida, uma descrição das da situação existente:

O barranco tem origem junto à E.N.258, embora esteja na sua maior parte coberto por terra vegetal, aparecendo a céu aberto num troço, junto à aldeia, de comprimento aproximado de 600 m. No troço a céu aberto verifica-se que a vala apresenta uma largura entre as margens de 1,90 m, profundidade de 0,60 m e largura do leito de 0,80 m com parte do troço em muro de pedra seca. Junto ao terreno da UP1, o barranco é atravessado por uma via automóvel em terra batida, onde existe um aqueduto que vai distribuir as águas para o barranco da Rocha Grande. É constituído por uma secção que tem de altura e largura 1m num troço a céu aberto até às habitações, até a uma secção de 0,88m que introduz o caudal que vai atravessar o quintal em vala acimentada, com saída em grelha colocada na parede exterior da habitação com altura de 0,35 m e largura de 1,2 m. A partir daqui, o troço da linha de água está encanado sob o Largo do Poço, voltando novamente a entrar nos quintais em a céu aberto e/ou encanado com uma secção de 0,80 m na parte final do troço a desaguar no Barranco da Rocha Grande.

No que diz respeito, à outra linha de água que atravessa a Rua de Moçambique, verifica-se, sob esta, a existência de um troço encanado com duas secções, no início, de largura e altura, respectivamente de 0,55 e 0,50 m. No final do atravessamento duas secções de largura 0,88 m e de altura de 0,70 m.

O facto de as linhas de água a área do plano, assumirem uma especial importância no escoamento das águas pluviais constitui uma das principais condicionantes para a implantação da proposta. A isto, há que acrescentar a existência de construções dentro do leito de cheia, a eliminação de alguns troços para dar lugar a travessias de arruamentos, e a não existência de uma modelação do terreno capaz de acumular as águas pluviais, com a vegetação ribeirinha a apresentar-se degradada, existindo apenas alguns exemplares de porte herbáceo e arbustivo.

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Em termos de implantação urbana, estas linhas de drenagem natural deverão ser salvaguardadas de construção, pois, para além de serem zonas mais ou menos insalubres, correspondem às situações ecológicas mais favoráveis à implantação da Estrutura Verde Urbana.

Por fim, conclui-se que o dimensionamento hidráulico existente, descrito acima, é insuficiente para um controle efectivo das cheias. Tal facto, foi devidamente demonstrado pelo episódio de cheias ocorrido em 5 de Novembro de 1997, que resultou em danos materiais e inundações em várias habitações e quintais, localizadas na envolvente (Rua de Moura e Outeiro) e junto ao barranco que atravessa a área a intervir,

4. Propostas

4.1. Introdução. Pressupostos e estratégias de intervenção.

A proposta de desenho rege-se, a partir do programa estabelecido decorrente do PDM e especificado nos termos de referência aprovados pela Câmara Municipal, por um conjunto de intenções que se tornaram elas próprias programáticas.

Verificada a impossibilidade de cumprir integralmente o zonamento definido pelo PDM, dada a exiguidade do espaço atribuído ao equipamento desportivo que não permitia a sua implantação de acordo com uma orientação aceitável, optou-se por organizar todo o território não urbanizado, considerando a vontade de preservar o enquadramento paisagístico da aldeia. Esta opção permitiu aproximar o núcleo mais densamente ocupado da zona industrial, da estrada, aproveitando-se para estabelecer a ligação viária entre aquela (Zona Industrial) e a rua de Moura nas proximidade da E.N. 258, garantindo desta forma a segregação do tráfego a esta destinado.

No que diz respeito à área consolidada, correspondente a todo o limite norte da área submetida a plano, constatou-se a necessidade de contribuir para a resolução dos problemas decorrentes da quantidade de água que no inverno ali conflui, causando incómodos e prejuízos aos residentes. Simultaneamente, pretende-se consolidar a respectiva malha urbana, estabelecendo regras quanto à ocupação, nomeadamente dos logradouros, e no tratamento exterior das edificações (cércea, volumetria, fachadas).

Na área não estruturada, distinguem-se duas situações: Na zona de extensão da aldeia, onde actualmente existe um processo de urbanização disperso e incipiente que se iniciou há cerca de 30 anos, pretende-se consagrar regras de uso do território, considerando a servidão legal estabelecida pelo domínio hídrico e a necessidade de definir entradas para a zona industrial e acessos para os terrenos agrícolas a nascente; No espaço restante desta área, verifica-se que a existência do barranco é determinante para a definição das suas potencialidades de ocupação. Dado que, os terrenos situados a sul dos quintais da rua do Outeiro se encontram a uma cota mais baixa que a da rua de Moçambique, factor que contribui para a constituição de uma zona inundável que funciona como bacia de retenção, e que o escoamento das águas pluviais desta zona teria de ser feito através do barranco na zona onde este atravessa os quintais, a sua ocupação com edificação encontra-se seriamente comprometida.

Na zona industrial, a concentração dos lotes maiores na zona mais a sul permitiu promover a ligação viária e de escala com o interior da aldeia, pela localização dos lotes mais pequenos parcialmente destinados a casões de apoio à agricultura na continuação da rua de Moçambique. Por outro lado, a partir do campo de futebol e do ponto onde a se faz a ligação do barranco que atravessa o terreno, ao barranco da Rocha, constitui-se uma zona tampão de terrenos permeáveis, que permitem a drenagem de águas pluviais, de modo a não sobrecarregar o barranco no troço entre a rua 25 de Abril e o Largo do Poço, zona especialmente sensível deste sistema hídrico/urbano.

4.2 – Rede viária e acessibilidades

No que diz respeito à zona submetida a plano, na rua de Moura pretende-se, tanto quanto possível, retirar a circulação de acesso à zona industrial proposta, da aldeia, através de:

Criação de um acesso directo o mais próximo possível daquela rua e da estrada EN 258. O acesso à zona industrial será feito a partir do início da rua de Moura, para o que será necessário fazer a travessia sobre o barranco; Criação de uma zona de retorno no sector a norte, junto dos equipamentos, de modo a impedir o acesso a pesados ao interior da aldeia através das ruas de Moçambique e 25 de Abril (que não possuem perfil para sustentar este tipo de tráfego). Refira-se que esta separação de tráfego não implica a inexistência de ligação directa entre a aldeia e a zona industrial, que fica assegurada através das referidas ruas de Moçambique e 25 de Abril, abertas à circulação de ligeiros.

No entanto, a serem exclusivamente tomadas estas medidas, ficará por resolver definitivamente a questão da acessibilidade à aldeia através da rua de Moura dado que, como já acima foi referido, o perfil desta rua é relativamente reduzido, na ordem do 9,5 metros entre muros de propriedade. Considerando que o plano propõe o incremento do processo de loteamento na rua, de modo a colmatar a malha urbana dando-lhe alguma “urbanidade” e a rentabilizar o investimento já feito nas infraestruturas, verifica-se que a prazo, as dificuldades de circulação na zona tenderão a agravar-se, com o estacionamento a aumentar nos dois lados da rua. Atendendo ao perfil mínimo necessário para uma rua de distribuição (categoria mínima atribuível à rua em questão) com 2 faixas de rodagem, faixas de estacionamento e passeio, verifica-se que serão necessários no mínimo 12 m (passeio + estacionamento + faixas de rodagem + estacionamento + passeio – 1,5m + 2m + 5m + 2m + 1,5m), pelo que se torna necessário proceder ao alargamento da rua através do recuo dos limites dos lotes propostos e da aquisição, por parte do município, de uma pequena franja de logradouros nas frentes dos lotes existentes, de modo a assegurar uma solução que viabilize uma circulação confortável e segura.

4.3 – Zona habitacional

4.3.1 Espaço Residencial Consolidado

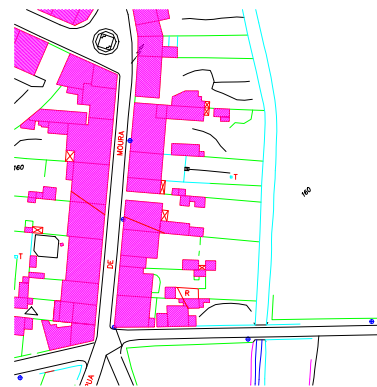
Nesta área verifica-se existirem situações diferenciadas que exigem tratamento específico:

Na rua de Moura, em frente e a sul da escola, os dois conjuntos homogéneos de casas separados por uma travessa correspondem a dois quarteirões fechados, com os quintais e casões servidos por um caminho. Dada a tendência verificada de construir extensões da casa (cozinhas, instalações sanitárias) ao longo dos muros de separação das parcelas, propõe-se organizar e otimizar essa forma de ocupação dos logradouros de modo a garantir as condições de habitabilidade regulamentares e a manutenção e reabilitação dos espaços arborizados no interior.

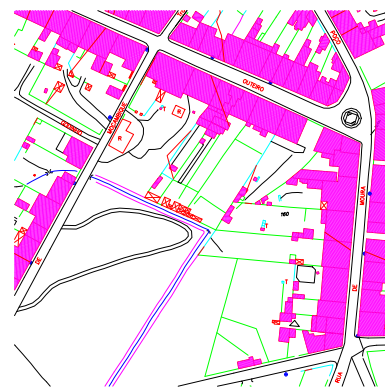


PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

No troço Norte da Rua de Moura, dado que no lado nascente as parcelas confinam com o domínio hídrico, consagra-se o respectivo regime legal, estabelecendo um limite de edificabilidade da parcela para lá do qual o terreno só poderá ser ocupado com vegetação, e definem-se regras que garantam as condições de habitabilidade regulamentares e simultaneamente a existência de ligação entre as duas partes da parcela, de modo a prevenir os riscos de abandono funcional.



No lado poente da rua de Moura e na rua do Outeiro, dada a proximidade com o barranco e com a vala que drena a água que vem de poente através das parcelas situadas na rua de Moçambique, propõe-se, numa atitude semelhante à definida para a restante área consolidada integrada na área do plano, que as ampliações se façam ao longo dos muros e no alinhamento do espaço público sem continuidade existente junto à rua de Moçambique. A existência, nesta zona, de terrenos não impermeabilizados constituídos pelos prédios 125 e 125, e pelo logradouros de parte significativa das habitações existentes permite reduzir a probabilidade de inundações provocadas pelo dois barrancos. Uma vez que foi manifestado por alguns dos moradores o desejo de ter acesso de garagem a partir dos quintais, propõe-se que esse acesso seja possível mas de carácter privado, contratualizado formal ou informalmente entre os diversos proprietários. A existência deste acesso, não público, não é passível de ser traduzido na divisão das parcelas.



Nos espaços urbanos propõe-se a separação clara entre o tráfego pedonal e o motorizado, aumentando a segurança e o conforto da sua utilização, nomeadamente na rua de Moura, definindo sempre que possível, o estacionamento.

4.3.2 Espaço Residencial de Expansão (Área não estruturada)

Tendo-se constatado a existência de alguns lotes resultantes de um processo de loteamento ocorrido nos finais dos anos 70, princípios de 80 que foram excluídos do perímetro urbano pelo Plano Director Municipal de Moura, verificou-se que os lotes em causa, com cerca de 500 m² cada, se encontram numa situação muito particular relativamente ao seu estatuto “rústico/urbano”: Encontram-se já infra-estruturados através da rua de Moura, e dado que resultaram de uma operação “urbanizadora”, têm dimensões urbanas, não fazendo grande sentido enquanto unidade de produção agrícola. No entanto, a sua função urbana não pode ser cumprida com os 20 m² que é permitido ocupar.

Parte significativa da proposta de urbanização com novas habitações corresponde ao colmatar da malha “proto urbana” existente, estabelecendo as regras de ocupação do território, tendo em consideração a vontade de criar um espaço com urbanidade e que ao mesmo tempo permita

perceber o território envolvente, tanto edificado como natural humanizado – a zona industrial a poente e os campos a nascente, na perspectiva de encurtar assim a distância que separa os dois extremos da rua de Moura.

Assim, as implantações propostas organizam uma malha urbana composta por lotes para habitações unifamiliares, de baixa densidade (dando continuidade e consolidando o que já existe no local) constituindo inicialmente uma frente volumetricamente descontínua, visualmente permeável, que à medida que se aproxima da área consolidada a norte, se vai fechando, procurando fazer-se deste modo, uma transição entre a malha urbana contínua da aldeia e a estrada aberta. Esta malha implanta-se perpendicularmente à rua de Moura de modo a garantir os acessos às zonas industrial e de equipamentos. Para a execução desta malha urbana, considerando que o a estruturação da propriedade no local é anterior à rua de Moura, formando um ângulo “difícil” de trabalhar no que diz respeito à implantação das construções, e que tem sido prática corrente, na implantação dos loteamentos e construções avulsas, a reorganização informal das extremas, impõe-se a necessidade de se proceder ao reparcelamento da propriedade, quer através da associação dos proprietários, quer através de trocas de partes de terrenos entre si. A reorganização proposta não obsta a que os proprietários constituam os lotes que não dependam de outros proprietários, desde que se procedam às cedências de acordo com as disposições do plano, e liquidem a comparticipação nas infraestruturas na proporção da área dos lotes a constituir relativamente à totalidade da área passível de concretizar em lotes dentro da parcela.

A ocupação maioritária prevista é de habitação, com excepção dos lotes HP1c a HP 6c onde se prevê a localização de pequenos comércio e/ou serviços, ou actividades industriais do tipo artesanal.

Dada a pequena largura da Rua de Moura, que imporá sérias dificuldades à circulação quando o processo de urbanização se encontrar concluído, propõe-se o seu alargamento que, por decisão superior, se confinará, no que diz respeito ao recuo de frentes de lotes já constituídos, ao sector sul, até à via de acesso à zona industrial.

O alargamento proposto traduz-se no alargamento da plataforma da Rua de Moura entre 1,5 metros, na zona onde só existe uma frente edificada, e aproximadamente 2,7 metros na zona onde se prevê a localização de duas frentes, permitindo a existência de um passeio com 1,5 metros de largura, e estacionamento lateral, sendo para isso necessário o recuo dos lotes existentes e previstos em profundidade que variam entre os 50 cm e 2,80 metros. No restante espaço da rua propõe-se o recuo das frentes dos lotes a constituir, mantendo-se os lotes já existentes como “enclaves”.

4.4 – Espaço de Actividades Económicas

Da necessidade de compatibilizar o zonamento previsto no PDM para a zona industrial e de equipamento com o terreno existente, e de implantar o campo de futebol de acordo com critérios técnicos adequados, nasceu uma solução de compromisso, com o recinto desportivo a utilizar directamente a infra-estrutura da zona industrial e, pela sua escala, a impor-se como filtro na relação desta com o barranco.

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

A implantação da zona industrial obedece a um conjunto de critérios que a seguir se discriminam:

Com o objectivo de salvaguardar o enquadramento paisagístico da aldeia, nomeadamente a partir da EN 258, verificou-se ser aconselhável afastar tanto quanto possível os pavilhões industriais do aglomerado de modo a que, dada as suas cêrcea e volumetria relativamente pesadas, não se interpusessem na paisagem. Esta intenção conduziu a que a solução se estruturasse em dois conjuntos de características diversas, sendo que um corresponde ao sector mais a sul onde se concentram os lotes de maior dimensão, e que se dispõem paralelos à referida EN de tal modo recuados em relação ao aglomerado que não obstaculizam a sua vista, e um outro perpendicular à estrada e composto pelos lotes de menores dimensões, para pequenas unidades industriais, casões agrícolas, armazéns e oficinas; Ainda dentro desta perspectiva, procura-se controlar a volumetria, principalmente ao nível do 2º piso, impondo a obrigação da sua construção ser feita perpendicularmente às vistas a partir da estrada.

Uma vez que as ruas existentes não estão preparadas, pelas suas dimensões, para receber tráfego pesado, procurou-se fazer os acessos tão perto quanto possível da EN 258, de modo a garantir uma boa mobilidade, tanto no interior da aldeia, como de, e para, a zona industrial. Esta intenção acaba por encaixar no critério anterior, dado que se traduz no afastamento da zona industrial em relação ao aglomerado.

Considerando que um dos pressupostos do programa para a zona industrial era a flexibilidade na estruturação, de modo a permitir a eventual implantação de instalações com alguma dimensão, através da agregação de lotes, procurou-se que um núcleo significativo de lotes ficasse concentrado.



4.5 Equipamentos

A programação dos equipamentos colectivos considerou a proposta apontada nos estudos do Plano Director Municipal assim como as necessidades e carências de equipamentos desta natureza em Santo Amador. Considerou ainda uma área de reserva para a localização de equipamento não especificado.

Os equipamentos propostos são os seguintes:

campo de futebol 90x58,5 m;

balneários/bar;

polidesportivo- 40x24m

A sua localização deve-se sobretudo às características físicas do terreno, reduzindo a necessidade de movimentos de terras. A orientação do campo de futebol é de NNW-SSE, de acordo com as normas, de forma a minimizar os impactos do sol. Os ventos que predominam são os de NW e W cuja intensidade e velocidade não são dignos de nota. No entanto, registre-se que o campo de futebol será envolvido por uma sebe de árvores de grande porte com o objectivo de minimizar os

efeitos dos ventos quando ocorrem, reduzir a exposição solar e, por outro lado, separar a área desportiva das zonas Industrial e de Recreio.

Prevê-se ainda a constituição de um lote de reserva para um equipamento não definido, integrado na zona verde.

4.6 – Estrutura verde e Barranco.

A alteração do uso do solo, em especial a edificação sobre o barranco, contribuiu para uma transformação significativa da paisagem e dos seus processos naturais, de que se destacam os aspectos ligados ao ciclo da água, assim como a drenagem das águas pluviais. Considerando o barranco que atravessa a aldeia na área do Plano, assim como a presença de problemas no seu escoamento, e o facto de a proposta de intervenção propor o aumento da área impermeabilizada, acentua-se a sua importância como elemento natural contínuo, essencial para a drenagem das águas da bacia hidrográfica.

Com base no exposto, propõe-se uma Estrutura Verde centrada no barranco e acompanhando o seu percurso, cumprindo as regras impostas pelo domínio hídrico, em especial nas áreas a edificar, e alargando as áreas em mancha de prado de sequeiro ou culturas arvenses no sentido descendente do percurso do barranco, cuja função complementar para além da envolvência do campo de futebol é assegurar uma maior retenção das águas, mais favorável ao equilíbrio do processo de drenagem natural.

Uma vez que morfologicamente, a Estrutura Verde se distingue em função das áreas que atravessa e enquadra, definiram-se as seguintes tipologias:

4.6.1 – Espaços Verdes de Recreio e Lazer

Sebes de protecção e enquadramento (casuarinas, freixos, choupos, eucaliptos, etc) - as árvores escolhidas obedeceram a critérios de: capacidade de adaptação às condições climáticas, porte, crescimento rápido e forma (esguia), etc. A sua função é, sobretudo, criar uma cortina de envolvência ao campo de futebol minimizando a influência dos ventos, separar a área desportiva da industrial, e estabelecer a separação entre a área edificada (espaço urbano) e a zona rural;

Árvores de alinhamento (mélhas, acer, lodões, grevilhas, etc). serão implantadas ao longo dos arruamentos e áreas de estacionamento. Estas desempenham uma grande importância, quer visual, quer pelo conforto e sobretudo pelas condições ecológicas (retenção de poeiras, oxigenação e ensombramento, etc.), que geram, sendo tanto mais importantes quanto se trata de uma zona industrial. A selecção baseou-se em critérios de: cor da flor e folha, adaptação às condições climáticas, porte, etc.

Espaços privados (logradouros/quintais)- são áreas livres dos lotes, em que a frente da habitação será constituída por vegetação de carácter mais ornamental enquanto que as traseiras de maior área apresentará um tratamento de semelhante a uma pequena horta (árvores de fruto, hortícolas, etc.). Salienta-se que as áreas a pavimentar devem ser o mais reduzidas possível. A estrutura é apenas intencional devido ao carácter individual que se pretende respeitar no tratamento destas áreas.

4.6.2 - Espaço Verde de Produção

Culturas arvenses de sequeiro/pomar corresponde à área mais a jusante e que poderá funcionar ocasionalmente como lagoa de retenção, permitindo acumulação de águas.

4.6.3 - Estrutura verde de Protecção

Corresponde à Galeria Ripícola e à Zona de Protecção do Domínio Hídrico e integra-se nas áreas dos Espaços verde de protecção e enquadramento e nos logradouros e parcelas privadas dos espaços residenciais e no espaço verde de produção.

Propõe-se vegetação ripícola de porte arbóreo, arbustivo e herbáceo (loendros, tamujos, sabugueiros, salgueiros, freixos, choupos, etc.) junto do barranco, na área integrada na Área Verde de Enquadramento, Recreio e Lazer, com o objectivo de restabelecer o sistema natural que não apresenta vegetação e adoptar uma solução paisagística que permita relacionar aspectos de enquadramento e protecção, contribuindo para ajudar a resolver problemas de retenção e escoamento das águas assim como estabelecer uma transição suave entre a área edificada existente e a zona de equipamento desportivo e industrial proposta;

Prado de sequeiro - distribui-se ao longo da ribeira, de características naturais e como espaço aberto. As espécies escolhidas devem ser adaptadas às condições climáticas, com pouca necessidade de rega e de manutenção, permitindo o pisoteio.

Pequenas hortas (árvores de fruto, hortícolas) ou jardim – Nas áreas integradas nos espaços privados (logradouros/quintais).

4.7 – Obras de urbanização

Da análise da situação existente, e conforme já acima descrito, verifica-se que a área submetida a plano se encontra razoavelmente infra-estruturada, sendo no entanto necessária a realização de obras de infraestruturação, em função da evolução da execução do plano:

Regularização do barranco: Considerando a sua necessidade imperativa, esta obra deverá ser iniciada antes da emissão de qualquer licença de utilização nas Zonas habitacional de Expansão, bem como deve anteceder, ou ser simultânea, com as obras de urbanização da Zona Industrial, de modo a assegurar que a impermeabilização de solos decorrente do processo de urbanização não agrava as condições de escoamento do barranco.

Espaço de actividades económicas e equipamentos – Infra-estruturação completa do espaço, com localização de redes de abastecimento de água (que se prevê fique ligado à rua de Moura e à rua de Moçambique de modo a assegurar o funcionamento em anel, garantindo um melhor serviço) e electricidade (para a qual será necessária a construção de um novo Posto de Transformação) de telecomunicações e de gás (prevendo-se a instalação de um depósito de gás), e drenagem de águas, tanto residuais como pluviais, sendo que estas últimas serão drenadas directamente para o barranco. O faseamento previsto contempla a execução das obras de urbanização em três momentos:

A 1ª fase contempla a infraestruturação da zona mais próxima do acesso à rua de Moura, e a sua ligação à rua de Moçambique, de modo a garantir a disponibilização rápida de lotes. Para fases

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

posteriores prevê-se a infraestruturação da rua A, em função da instalação de unidades industriais nos lotes por esta servidos, e da zona desportiva e de espaços verdes de recreio e lazer .

Espaço Residencial – o espaço encontra-se parcialmente infra-estruturado, havendo no entanto a necessidade de proceder à realocação e redimensionamento do sistema de drenagem das águas pluviais, a requalificação da rede de iluminação pública e ao reforço da rede eléctrica com construção de um novo Posto de Transformação, a construção da rua D e respectiva infra-estruturação, e a instalação de um depósito de gás. Existe ainda a previsão da implantação da área verde a nascente do barranco. Há ainda a necessidade de proceder ao alargamento do perfil Rua de Moura conforme referido no ponto 4.2, e proceder à instalação de hidrantes para combate a incêndios. Tendo em consideração a vetustez da rede de água, e a previsão de, num futuro próximo, ser instalada junto à EN 258 da conduta adutora de água que abastecerá as localidades do concelho, foi considerado oportuno prever o reforço da rede de abastecimento de água que servirá a aldeia através da rua de Moura. O reforço desta rede que se estima, para o total da rua de Moura (incluindo portanto os espaços residenciais de expansão e consolidado), em cerca de 70000 €, embora atravesse a área do Plano, não é consequência das propostas deste, pelo que não foi contabilizado na estimativa de custos.

No que diz respeito à execução das obras na rua de Moura, verifica-se que é aconselhável que sejam feitas por secções de dimensão razoável, de modo a evitar desacertos entre secções (com especial relevância no que diz respeito à rede de gás e às cotas do arruamento). Assim, será necessário atribuir esta responsabilidade a uma só entidade que, em função do desenvolvimento das operações de constituição de lotes poderá desenvolver a obra por secções que se prevê se resumam a duas, em função dos dois lados da rua. Deste modo, prevê-se que o Município se obrigue a executar as obras correspondentes, incluindo as aquisições de terrenos necessárias a cada uma das duas fases, no prazo máximo de um ano a partir da emissão de licença de obras para qualquer dos lotes propostos pelo plano integrantes dessa fase. Convém aqui referir que o financiamento destas obras será co-assegurado pelos particulares através do pagamento dos custos previstos no plano de execução e financiamento e que corresponderão à parte das obras que lhes cabe do total de obras a realizar nesta unidade de execução, em função da área bruta de construção dos lotes que lhes pertençam.

Também para a construção da rua D se utilizará o momento da emissão de qualquer licença de obras para qualquer dos lotes servidos por aquela rua para marcar a contagem de prazos (um ano) para a execução das obras de urbanização.

A excepção a este conjunto de regras relativamente às obras de urbanização tem a ver com a necessidade de proceder à instalação do depósito de gás, uma vez que a única localização viável se situa na Zona Verde integrada nesta Unidade de Execução, sendo necessário proceder à sua instalação logo na execução das obras de urbanização da primeira fase.

4.8 - Execução do Plano

1 – Unidades de execução

Para a execução do plano, prevê-se a criação de 3 unidades de execução, directamente ligadas à utilização prevista, ao estado de urbanização em que se encontram, e à justiça na divisão de encargos.

- a) À UE 1 corresponderá a malha consolidada da aldeia, designada pelo plano como Espaço Residencial Consolidado, caracterizada por uma ocupação maioritariamente habitacional em frentes contínuas predominantemente preenchidas por construções com um piso, coexistindo com a instalação de pequeno comércio e/ou serviços de apoio, à qual foi acrescentada parte da zona verde de produção e a parte do barranco que com ela confina. Nesta zona, prevê-se a constituição de 3 novos lotes (HP21, HP22 e HP23), com condições diferenciadas. Enquanto para a constituição dos dois últimos, será necessário proceder à desafecção do domínio público de 593,15 m² para integrarem a correspondente operação de loteamento, de que resultará a entrega ao mesmo domínio de 1050,79 m² de modo a permitir a construção da infraestrutura de drenagem das águas do barranco, a constituição do primeiro resulta na necessidade de adquirir uma área de 419,2 m² para a conclusão do caminho paralelo à Rua de Moura por nascente. Este caminho, actualmente existente e recentemente alcatroado tem, no plano, a função de reduzir a dependência da Rua de Moura, no que diz respeito ao estacionamento, uma vez que os fogos que dele se utilizam não têm, dada a sua tipologia, possibilidade de instalar zona de estacionamento de viaturas no interior das parcelas com acesso por esta rua, melhorando, portanto, a fluidez da circulação e acesso à povoação nesta área. Para além da pavimentação do troço de rua a adquirir, não se prevê a criação de novas infraestruturas para esta unidade.
- b) À UE 2 corresponderá a Zona Habitacional de Expansão, a parte da Zona Desportiva e de Espaços verdes de Recreio e Lazer, a parte da Estrutura verde de protecção e o Equipamento EQ2. Na definição desta unidade, considerou-se o barranco como limite natural, resultando na inclusão nesta UE de uma diversidade de espaços. Nesta unidade, prevê-se que a execução se faça através da promoção de operações urbanísticas individuais nos lotes legalmente pré-existent e expropriação por utilidade pública das frentes existentes para ampliação da Rua de Moura, assim como através do sistema de cooperação entre os titulares dos lotes previstos e a Câmara Municipal de Moura, utilizando-se nestes casos, como mecanismos de perequação compensatória a repartição dos custos de urbanização e o índice de cedência média.
 - i. Para o estabelecimento do índice de cedência média considera-se o conjunto de terrenos a passar para os domínio público e privado do município sem encargos na sequência de operações de loteamento nos terrenos não loteados, uma vez que as cedências em questão se destinam à Unidade de Execução como um todo. No caso das expropriações para alargamento da Rua de Moura, no troço sul, estas destinam-se a melhorar as condições de acesso à zona Industrial, pelo que não são

consideradas para efeitos do cálculo do índice médio. Esta opção traduz-se num índice médio de cedência de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela a lotear.

- ii. Para o cálculo do custo médio de obras de urbanização, estabelece-se como critério não contabilizar as obras de regularização do barranco, uma vez que estas decorrem de uma situação anterior ao plano (processo de urbanização de meados do século XX que resultou na ocupação do troço final do barranco e que culminou no episódio de cheia de Novembro de 1997). Daqui, resulta um custo médio de 32,8 Euros por m^2 de Área Bruta de Construção.

Nesta Unidade, é obrigatório que, na parte de trás dos lotes a criar no lado nascente da Rua de Moura, se constitua um caminho de serventia que assegure o acesso às parcelas rústicas remanescentes das operações de loteamento, que de outro modo ficariam encravadas. Aqui, a constituição de qualquer lote implica, assim, a abertura de uma passagem ao longo de toda a largura do lote com a profundidade de 5 metros, que, dada a sua natureza particular, não é considerada cedência.

O faseamento da execução previsto considera 3 momentos para as obras de urbanização, que poderá, caso o município assim o entenda, depender da evolução da iniciativa dos particulares. Deste modo, faz-se depender da emissão de licença de obras nos lotes formatados pelo plano a obrigação de proceder às obras de urbanização pelo município da fase correspondente.

- c) À UE 3 corresponderá toda a Zona Industrial, assim como parte substancial da Zona Desportiva e de Lazer e da Zona Verde de Produção. Nesta Unidade, os custos da execução serão integralmente suportados pelo município, que poderá recuperar parte destes através da venda de lotes.

5. A proposta de plano, o Plano Director Municipal e os compromissos urbanísticos pré-existentes

5.1 - PDM

Embora corresponda, de um modo geral, ao disposto no PDM para a área em causa, o presente plano apresenta algumas alterações ao disposto neste Instrumento de gestão territorial municipal que em seguida se referenciam:

1 – Alteração ao perímetro urbano da aldeia de Sto. Amador

Conforme já referido, verificou-se a necessidade de ampliar o perímetro urbano, por dois motivos:

a) A necessidade de integrar no perímetro urbano lotes resultantes de processo de loteamento anterior à entrada em vigor do Plano Directos Municipal de Moura, e que este excluiu sem que no respectivo relatório se vislumbre razões para tal;

b) A constatação de que a área destinada ao equipamento desportivo e à Zona Industrial na Planta de Ordenamento é manifestamente insuficiente para o efeito;

2 – Redefinição do zonamento da área destinada a instalações desportivas, da área industrial:

Pelos motivos referidos acima, foi redefinido o zonamento da área destinada à Zona Industrial e aos equipamentos desportivos, permitindo uma melhor adequação ao terreno e ao seu funcionamento.

3 – As cores dos paramentos exteriores permitida pelo plano adaptam-se às cores em uso na Zona Habitacional Consolidada, alargando assim as cores permitidas em alteração ao permitido no PDM, a cor branca.

5.2 – Compromissos urbanísticos pré-existentes

A proposta de plano não prevê qualquer interferência com os compromissos urbanísticos pré-existentes, com excepção do recuo dos muros dos quintais confinantes com a rua de Moura nos loteamentos pré-existentes e respectiva redução nas áreas dos lotes com aquisição pelo município da área a integrar o arruamento. Ainda relativamente aos loteamentos existentes, são fixadas regras até agora quase inexistentes relativamente à ocupação dos lotes, nomeadamente no que diz respeito à implantação, cêrcea, volumetria, revestimentos. Esta alteração não se traduz numa alteração significativa na edificabilidade admitida.

ANEXO 1

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Diagnóstico Conclusivo

Tendo-se procedido a uma caracterização e diagnóstico, da situação existente da área objecto de plano e envolvente próxima, para os diversos domínios de análise, traduz-se no Quadro 11. os principais aspectos a potenciar, e a ultrapassar, através da solução a propor.

Quadro10. Análise SWOT

Áreas Críticas	Pontos Fortes	Pontos Fracos
Ordenamento e Acessibilidades	Localização central no concelho e proximidade à cidade de Moura. Aldeia atravessada pela EM 517, que promove a ligação entre de Mourão e Serpa. Potencialidades paisagísticas, e do núcleo antigo em contexto rural. Forte imagem da aldeia e dos seus elementos simbólicos.	Problemas a nível da estrutura Urbana: desqualificação dos espaços públicos; constrangimentos a nível da hierarquização da rede viária, falta de espaços para estacionamento.
Ambiente e Qualidade de Vida	Forte ligação da comunidade ao rio Ardila.	Abastecimento de água insuficiente, relativamente à quantidade e qualidade. Problemas de drenagem de esgotos domésticos. Elevado número de alojamentos com instalações sanitárias no exterior. Construção em linhas de drenagem natural (preenchimento total dos lotes com construções). Redes de drenagem de águas pluviais insuficientes, contribuindo para situações de inundações.
Tecido e Malha Urbana	Dinâmica de construção de novos fogos. Informalidade na apropriação dos espaços públicos.	Progressivo processo de degradação das edificações existentes. Deficientes condições de habitabilidade. Elevado número de fogos de uso sazonal. Espaços públicos insuficientes. Introdução de elementos dissonantes. Malha urbana incompleta, que contribui para a descaracterização da imagem da aldeia. Existência de compromissos assumidos, decorrentes do licenciamento de loteamentos não contemplados no PDM. Insalubridade de espaços, traseiras da Rua do Outeiro, devido à construção de anexos e à estrutura da propriedade.
Integração Sócio-Económica - Dinamização Económica	Regresso de famílias emigrantes, com interesse em investir.	Declínio populacional generalizado. Declínio das actividades económicas tradicionais. Baixo grau de instrução da população residente.
Dinâmica Cultural e Associativa- Equipamentos Sociais	Existência de fortes relações de vizinhança. Forte enraizamento da população. Associações Culturais e Recreativas com desempenho no tecido social. Existência de um Eco-Museu, relacionado com o Rio Ardila.	

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

ANEXO 2

Quantificação da edificabilidade no Espaço Residencial Consolidado - Lotes

Id Lote	Uso	Área do Lote	Área de implantação da construção		Área bruta de construção	Coeficiente de Afecção do Solo	Coeficiente de Ocupação do Solo	Estacionamento no interior do lote	nº de ocupações
			principal	Área dos Anexos					
HP21	hab	469,30	183,00	146,4	329,40	0,70	0,70	2	1
E1	hab/com/serv	685,23	251,80	198,32	450,12	0,66	0,66	N/A	1
E2	hab/com/serv	400,11	153,95	131,64	285,59	0,71	0,71	N/A	1
E3	hab/com/serv	423,19	165,70	134,23	299,93	0,71	0,71	N/A	1
E4	hab/com/serv	395,59	150,04	134,75	284,79	0,72	0,72	N/A	1
E5	hab/com/serv	401,60	155,92	130,78	286,70	0,71	0,71	N/A	1
E6	hab/com/serv	438,06	172,62	136,06	308,68	0,70	0,70	N/A	1
E7	hab/com/serv	223,94	85,71	83,27	168,98	0,75	0,75	N/A	1
E8	hab/com/serv	363,95	130,77	129,95	260,72	0,72	0,72	N/A	1
E9	hab/com/serv	313,27	126,26	114,04	240,30	0,77	0,77	N/A	1
E10	hab/com/serv	401,38	141,36	138,64	280,00	0,70	0,70	N/A	1
E10A	hab/com/serv	295,95	99,18	120,01	219,19	0,74	0,74	N/A	1
E11	hab/com/serv	348,25	123,49	127,71	251,20	0,72	0,72	N/A	1
E12	hab/com/serv	350,58	123,62	129,22	252,84	0,72	0,72	N/A	1
E13	hab/com/serv	382,31	133,59	135,35	268,94	0,70	0,70	N/A	1
E14	hab/com/serv	420,18	155,37	139,57	294,94	0,70	0,70	N/A	1
E15	hab/com/serv	388,60	140,56	133,70	274,26	0,71	0,71	N/A	1
E16	hab/com/serv	393,79	139,71	136,23	275,94	0,70	0,70	N/A	1
E17	hab/com/serv	192,19	70,83	51,19	122,02	0,63	0,63	N/A	1
E18	hab/com/serv	184,60	69,89	47,68	117,57	0,64	0,64	N/A	1
E19	hab/com/serv	507,28	187,40	155,68	343,08	0,68	0,68	N/A	1
E20	hab/com/serv	533,00	200,54	160,15	360,69	0,68	0,68	N/A	1
E21	hab/com/serv	395,38	147,07	132,22	279,29	0,71	0,71	N/A	1
HP21	hab	359,82	139,43	124,22	263,65	0,73	0,73	2	1
HP22	hab	370,32	140,00	127,70	267,70	0,72	0,72	2	1
E22	hab/com/serv	570,49	155,75	127,82	283,57	0,50	0,50	N/A	1
E23	hab/com/serv	600,35	172,56	128,39	300,95	0,50	0,50	N/A	1

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

E24	hab/com/serv	702,93	146,99	136,47	283,46	0,40	0,40	N/A	1
E25	hab/com/serv	793,32	218,60	143,07	361,67	0,46	0,46	N/A	1
E26	hab/com/serv	280,95	72,01	44,77	116,78	0,42	0,42	N/A	1
E27	hab/com/serv	511,59	138,12	117,99	256,11	0,50	0,50	N/A	1
E28	hab/com/serv	978,25	268,37	159,14	427,51	0,44	0,44	N/A	1
E29	hab/com/serv	327,63	143,75	107,23	250,98	0,77	0,77	N/A	1
E30	hab/com/serv	335,14	144,09	111,21	255,30	0,76	0,76	N/A	1
E31	hab/com/serv	1030,27	204,97	89,99	294,96	0,29	0,29	N/A	1
E32	hab/com/serv	459,77	97,80	66,88	164,68	0,36	0,36	N/A	1
E33	hab/com/serv	469,10	72,26	72,02	144,28	0,31	0,31	N/A	1
E34	hab/com/serv	560,68	128,35	110,53	238,88	0,43	0,43	N/A	1
E35	hab/com/serv	1167,07	128,35	171,00	299,35	0,26	0,26	N/A	1
E36	hab/com/serv	932,04	163,87	88,20	252,07	0,27	0,27	N/A	1
E37	hab/com/serv	137,60	137,60	0,00	137,60	1,00	1,00	N/A	1
E38	hab/com/serv	60,48	60,48	0,00	60,48	1,00	1,00	N/A	1
E39	hab/com/serv	379,74	210,02	0,00	210,02	0,55	0,55	N/A	1
E40	hab/com/serv	604,72	205,73	66,73	272,46	0,45	0,45	N/A	1
E41	hab/com/serv	995,88	214,29	199,06	413,35	0,42	0,42	N/A	1
E42	hab/com/serv	969,43	192,05	191,86	383,91	0,40	0,40	N/A	1
E43	hab/com/serv	463,64	235,75	116,74	352,49	0,76	0,76	N/A	1
E44	hab/com/serv	222,17	116,15	70,33	186,48	0,84	0,84	N/A	1
E45	hab/com/serv	207,10	109,48	66,22	175,70	0,85	0,85	N/A	1
E46	hab/com/serv	70,69	70,69	0,00	70,69	1,00	1,00	N/A	1
E47	hab/com/serv	220,21	130,38	0,00	130,38	0,59	0,59	N/A	1
E48	hab/com/serv	517,80	299,47	60,36	359,83	0,69	0,69	N/A	1
E49	hab/com/serv	483,13	282,08	95,61	377,69	0,78	0,78	N/A	1
Total ZHC		24690,04	8107,82	5740,33	13848,15	0,56	2,42	6	53

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Quantificação da edificabilidade e das cedências na Espaço Residencial Consolidado – Parcelas

Prédio	Id Lote	Área da parcela dentro da EU	Área do Lote	Área máxima da implantação da construção principal	Área máxima de implantação da anexação	Área total de construção	Coefficiente de Ocupação do Solo	Nº de pisos	Edificabilidade de média	Saldo	Cedências	Cedência por m2 de parcela	Cedência por parcela	saldo
131 - secção P	HP21	888,5	469,3	183,0	146,4	329,4	0,4	1	249,2	80,20	419,2		44,58	-374,60
E1	E1	685,2	685,2	251,8	198,3	450,1	0,7	1	363,9	86,26	0	N/A	N/A	
E2	E2	400,1	400,1	154,0	131,6	285,6	0,7	1	212,5	73,13	0	N/A	N/A	
E3	E3	423,2	423,2	165,7	134,2	299,9	0,7	1	224,7	75,21	0	N/A	N/A	
E4	E4	395,6	395,6	150,0	134,8	284,8	0,7	1	210,1	74,73	0	N/A	N/A	
E5	E5	401,6	401,6	155,9	130,8	286,7	0,7	1	213,3	73,45	0	N/A	N/A	
E6	E6	438,1	438,1	172,6	136,1	308,7	0,7	1	232,6	76,07	0	N/A	N/A	
E7	E7	223,9	223,9	85,7	83,3	169,0	0,8	1	118,9	50,07	0	N/A	N/A	
E8	E8	364,0	364,0	130,8	130,0	260,7	0,7	1	193,3	67,46	0	N/A	N/A	
E9	E9	313,3	313,3	126,3	114,0	240,3	0,8	1	166,3	73,95	0	N/A	N/A	
E10	E10	401,4	401,4	141,4	138,6	280,0	0,7	1	213,1	66,87	0	N/A	N/A	
E10A	E10A	296,0	296,0	99,2	120,0	219,2	0,7	1	157,2	62,04	0	N/A	N/A	
E11	E11	348,3	348,3	123,5	127,7	251,2	0,7	1	184,9	66,28	0	N/A	N/A	
E12	E12	350,6	350,6	123,6	129,2	252,8	0,7	1	186,2	66,68	0	N/A	N/A	
E13	E13	382,3	382,3	133,6	135,4	268,9	0,7	1	203,0	65,93	0	N/A	N/A	
E14	E14	420,2	420,2	155,4	139,6	294,9	0,7	1	223,1	71,82	0	N/A	N/A	
E15	E15	388,6	388,6	140,6	133,7	274,3	0,7	1	206,3	67,91	0	N/A	N/A	
E16	E16	393,8	393,8	139,7	136,2	275,9	0,7	1	209,1	66,84	0	N/A	N/A	
E17	E17	192,2	192,2	70,8	51,2	122,0	0,6	1	102,1	19,97	0	N/A	N/A	
E18	E18	184,6	184,6	69,9	47,7	117,6	0,6	1	98,0	19,55	0	N/A	N/A	
E19	E19	507,3	507,3	187,4	155,7	343,1	0,7	1	269,4	73,71	0	N/A	N/A	
E20	E20	533,0	533,0	200,5	160,2	360,7	0,7	1	283,0	77,67	0	N/A	N/A	
E21	E21	395,4	395,4	147,1	132,2	279,3	0,7	1	209,9	69,34	0	N/A	N/A	
17-secção H2	E20/E21/HP22/HP23	1305,0	405,8	0,0	195,1	195,1	0,1	1	692,9	-497,84	899,2		65,47	-833,68
Domínio Público	E20/E21/HP22/HP23	592,9	592,9	279,4	161,8	441,2	0,7	1	314,8	126,40	0		29,74	29,74
	Totais parciais	11224,7	9906,4	3587,8	3303,7	6891,5	0,6		5960,4	1153,70	1318,3	0,1174486	139,8	-1178,54

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

E22	E22	570,5	570,5	155,8	127,8	283,6	0,5	1	302,9	-19,36	0	N/A	N/A	
E23	E23	600,4	600,4	172,6	128,4	301,0	0,5	1	318,8	-17,84	0	N/A	N/A	
E24	E24	702,9	702,9	147,0	136,5	283,5	0,4	1	373,3	-89,80	0	N/A	N/A	
E25	E25	793,3	793,3	218,6	143,1	361,7	0,5	1	421,3	-59,59	0	N/A	N/A	
E26	E26	281,0	281,0	72,0	44,8	116,8	0,4	1	149,2	-32,41	0	N/A	N/A	
E27	E27	511,6	511,6	138,1	118,0	256,1	0,5	1	271,7	-15,55	0	N/A	N/A	
E28	E28	978,3	978,3	268,4	159,1	427,5	0,4	1	519,5	-91,94	0	N/A	N/A	
E29	E29	327,6	327,6	143,8	107,2	251,0	0,8	1	174,0	77,01	0	N/A	N/A	
E30	E30	335,1	335,1	144,1	111,2	255,3	0,8	1	178,0	77,34	0	N/A	N/A	
E31	E31	1030,3	1030,3	205,0	90,0	295,0	0,3	1	547,1	-252,12	0	N/A	N/A	
E32	E32	459,8	459,8	97,8	66,9	164,7	0,4	1	244,1	-79,46	0	N/A	N/A	
E33	E33	469,1	469,1	72,3	72,0	144,3	0,3	1	249,1	-104,81	0	N/A	N/A	
E34	E34	560,7	560,7	128,4	110,5	238,9	0,4	1	297,7	-58,84	0	N/A	N/A	
E35	E35	1167,1	1167,1	128,4	171,0	299,4	0,3	1	619,7	-320,37	0	N/A	N/A	
E36	E36	932,0	932,0	163,9	88,2	252,1	0,3	1	494,9	-242,85	0	N/A	N/A	
E37	E37	137,6	137,6	137,6	0,0	137,6	1,0	1	73,1	64,53	0	N/A	N/A	
E38	E38	60,5	60,5	60,5	0,0	60,5	1,0	1	32,1	28,36	0	N/A	N/A	
E39	E39	379,7	379,7	210,0	0,0	210,0	0,6	1	201,6	8,38	0	N/A	N/A	
E40	E40	604,7	604,7	205,7	66,7	272,5	0,5	1	321,1	-48,65	0	N/A	N/A	
E41	E41	995,9	995,9	214,3	199,1	413,4	0,4	1	528,8	-115,47	0	N/A	N/A	
E42	E42	969,4	969,4	192,1	191,9	383,9	0,4	1	514,8	-130,86	0	N/A	N/A	
E43	E43	463,6	463,6	235,8	116,7	352,5	0,8	1	246,2	106,30	0	N/A	N/A	
E44	E44	222,2	222,2	116,2	70,3	186,5	0,8	1	118,0	68,51	0	N/A	N/A	
E45	E45	207,1	207,1	109,5	66,2	175,7	0,8	1	110,0	65,73	0	N/A	N/A	
E46	E46	70,7	70,7	70,7	0,0	70,7	1,0	1	37,5	33,15	0	N/A	N/A	
E47	E47	220,2	220,2	130,4	0,0	130,4	0,6	1	116,9	13,45	0	N/A	N/A	
E48	E48	517,8	517,8	299,5	60,4	359,8	0,7	1	275,0	84,88	0	N/A	N/A	
E49	E49	483,1	483,1	95,6	0,0	377,7	0,8	1	256,5	121,15	0	N/A	N/A	
	Totais parciais	15052,2	15052,2	4333,5	2446,0	7061,6	0,5		7992,7	-931,12	0,0	0	0,00	0,00
	Totais	26276,9	24958,6	7921,4	5749,7	13953,1	0,5		13953,1	0,00	1318,33	0,05017066	139,79	-1178,54

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Quantificação da edificabilidade no Espaço Residencial de Expansão

Id Lote	Uso	Área do Lote	Área máxima da implantação da		Área total de construção	Coeficiente de Afectação do Solo	Coeficiente de Ocupação do Solo	Estacionamento no interior do lote	nº de ocupações	Comparticipação nas obras de urbanização por lote	
			Construção principal	Área máxima dos Anexos							
248	HP1	h	419,3	149,4	67,4	269,26	0,64	0,64	2	1	8829,5
	HP2	h	424,0	150,8	68,9	273,53	0,65	0,65	2	1	8969,5
	HP3	h	423,9	150,8	68,9	273,51	0,65	0,65	2	1	8968,8
	HP4	h	423,8	150,8	68,9	273,52	0,65	0,65	2	1	8969,2
	HP5	h	423,8	150,8	68,9	273,51	0,65	0,65	2	1	8968,8
	HP6	h	423,5	150,8	68,8	273,43	0,65	0,65	2	1	8966,2
	HP1c	c	93,97	93,97	0,00	93,97	1,00	1,00	0	1	3081,4
	HP2c	c	96,42	96,41	0,00	96,41	1,00	1,00	0	1	3161,4
	HP3c	c	96,42	96,41	0,00	96,41	1,00	1,00	0	1	3161,4
	HP4c	c	96,41	96,41	0,00	96,41	1,00	1,00	0	1	3161,4
	HP5c	c	96,42	96,41	0,00	96,41	1,00	1,00	0	1	3161,4
	HP6c	c	96,31	96,31	0,00	96,31	1,00	1,00	0	1	3158,2
121	E51	hab	765,7	223,2	77,9	379,12	0,50	0,50	2	1	12432,0
	HP7	hab	623,0	174,9	60,5	295,91	0,47	0,47	2	1	9703,4
120	HP8	hab	528,08	125,75	53,94	224,69	0,43	0,43	2	1	7368,0
	HP9	hab	571,36	125,78	63,49	235,07	0,41	0,41	2	1	7708,3
132	HP10	hab	499,99	159,57	79,77	319,11	0,64	0,64	2	1	10464,1
	HP11	hab	499,62	159,54	79,77	319,08	0,64	0,64	2	1	10463,2
	HP12	hab	499,10	159,45	79,64	318,73	0,64	0,64	2	1	10451,7
133	HP13	hab	533,91	177,12	71,86	320,84	0,60	0,60	2	1	10520,9
251	HP14	hab	441,19	132,90	66,51	250,41	0,57	0,57	2	1	8211,4
240	HP15	hab	442,50	132,90	66,51	265,92	0,60	0,60	2	1	8720,0
	HP16	hab	443,99	132,90	67,00	250,90	0,57	0,57	2	1	8227,4
	E50	hab	417,20	136,30	46,50	212,80	0,51	0,51	2	1	6978,1

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

241	HP17	hab	541,15	155,56	100,10	304,35	0,56	0,56	2	1	9980,1
136	HP18	hab	480,10	146,13	73,07	270,20	0,56	0,56	2	1	8860,3
	HP19	hab	479,94	145,40	72,70	269,10	0,56	0,56	2	1	8824,2
137	HP20	hab	479,26	146,01	72,87	269,88	0,56	0,56	2	1	8849,8
	L1A	hab	510,94	131,79	45,00	221,79	0,43	0,43	N/A	1	N/A
	L2A	hab	505,26	123,78	45,00	213,78	0,42	0,42	N/A	1	N/A
	L3A	hab	500,88	123,25	45,00	213,25	0,43	0,43	N/A	1	N/A
	L4A	hab	503,76	126,00	45,00	216,00	0,43	0,43	N/A	1	N/A
	L5A	hab	502,66	126,00	45,00	216,00	0,43	0,43	N/A	1	N/A
	L6A	hab	496,38	126,01	45,00	216,01	0,44	0,44	N/A	1	N/A
	L7A	hab	498,65	124,89	45,00	214,89	0,43	0,43	N/A	1	N/A
	L8A	hab	671,28	215,43	45,00	305,43	0,45	0,45	N/A	1	N/A
	L1B	hab	613,94	161,93	57,86	265,89	0,43	0,43	N/A	1	N/A
	L2B	hab	554,80	146,45	52,30	243,75	0,44	0,44	N/A	1	N/A
	L3B	hab	557,23	147,25	52,90	245,15	0,44	0,44	N/A	1	N/A
	L4B	hab	529,53	135,57	47,70	228,27	0,43	0,43	N/A	1	N/A
	L5B	hab	570,89	149,84	52,38	253,22	0,44	0,44	N/A	1	N/A
	L1C	hab	446,61	108,28	79,94	239,82	0,54	0,54	N/A	1	N/A
	L2C	hab	637,24	209,84	103,60	364,44	0,57	0,57	N/A	1	N/A
	L1D	hab	485,46	125,43	45,27	215,70	0,44	0,44	N/A	1	N/A
	L2D	hab	487,50	139,31	45,10	220,24	0,45	0,45	N/A	1	N/A
	L3D	hab	483,22	124,23	44,28	213,51	0,44	0,44	N/A	1	N/A
	L4D	hab	486,60	126,00	45,00	216,00	0,44	0,44	N/A	1	N/A
	L5D	hab	488,40	126,70	45,25	217,37	0,45	0,45	N/A	1	N/A
	L6D	hab	1028,77	304,38	86,85	482,17	0,47	0,47	N/A	1	N/A
TOTAL			23806,75	7280,87	2795,80	12458,29	0,52	0,52	52,00	53	237267,44

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Quantificação da edificabilidade e das cedências no Espaço Residencial de Expansão – Parcelas

	Prédio	Id Lote	Área da	Área do Lote	Área bruta de	Índices de	Direito	saldo	Cedência	Índices de	Área a ceder	Saldo das	Comparticipação
			parcela dentro da UE										
Fase B	137		605,9	534,9	300,3	0,50	168,8	131,5	32,4	0,05	153,7	121,3	9848,0
	136		918,3	757,1	421,6	0,46	255,8	165,8	56,1	0,06	233,0	176,9	13826,3
	241		839,3	688,6	392,7	0,47	233,8	158,9	54,8	0,07	212,9	158,1	12876,9
	E50		361,7	344,2	170,2	0,47	100,8	69,5	17,5	0,05	91,8	74,3	0,0
	240		1256,2	1045,9	611,1	0,49	349,9	261,2	16,0	0,01	318,7	302,7	20038,6
	251		547,1	348,2	202,7	0,37	152,4	50,3	5,2	0,01	138,8	133,7	6646,2
	L1C		446,6	446,6	239,8	0,54	124,4	115,4	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L2C		637,2	637,2	364,4	0,57	177,5	186,9	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	133		846,4	740,7	420,7	0,50	235,8	185,0	0,0	0,00	214,7	214,7	13796,8
	132		1496,0	1279,3	750,1	0,50	416,7	333,3	42,8	0,03	379,6	336,8	24596,3
	131		13,0	13,0	8,6	0,66	3,6	5,0	0,0	0,00	3,3	3,3	282,0
	Totais parciais		7967,6	6835,7	3882,3		2219,5	1662,9	224,8		1746,6	1521,8	101911,1
	Fase A	248		10966,1	3114,2	1479,3	0,13	3054,7	-1575,5	7851,8	0,72	2782,4	-5069,4
UE 2	L1D		485,5	485,5	215,7	0,44	135,2	80,5	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L2D		487,5	487,5	220,2	0,45	135,8	84,4	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L3D		483,2	483,2	213,5	0,44	134,6	78,9	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L4D		486,6	486,6	216,0	0,44	135,5	80,5	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L5D		488,4	488,4	217,4	0,45	136,1	81,3	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L6D		1028,8	1028,8	482,2	0,47	286,6	195,6	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	120		1121,9	1099,4	459,8	0,41	312,5	147,2	22,4	0,02	284,7	262,2	15076,3
	121		1388,6	1388,6	675,0	0,49	386,8	288,2	0,0	0,00	352,3	352,3	22135,3
	L1B		613,9	613,9	265,9	0,43	171,0	94,9	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L2B		554,8	554,8	243,8	0,44	154,5	89,2	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
Fase C	L3B		557,2	557,2	245,2	0,44	155,2	89,9	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L4B		529,5	529,5	228,3	0,43	147,5	80,8	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L5B		570,9	570,9	253,2	0,44	159,0	94,2	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L1A		510,9	510,9	221,8	0,43	142,3	79,5	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L2A		505,3	505,3	213,8	0,42	140,7	73,0	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L3A		500,9	500,9	213,3	0,43	139,5	73,7	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L4A		503,8	503,8	216,0	0,43	140,3	75,7	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L5A		502,7	502,7	216,0	0,43	140,0	76,0	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L6A		496,4	496,4	216,0	0,44	138,3	77,7	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
	L7A		498,7	498,7	214,9	0,43	138,9	76,0	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0
L8A		671,3	671,3	305,4	0,45	187,0	118,4	N/A	N/A	N/A	N/A	0,0	
Totais parciais		12986,7	12964,2	5753,2		3617,6	2135,6	22,4		637,0	614,5	37211,6	
Total		31920,3	22914,2	11114,8	0,35	8891,8	2223,0	8099,1	0,25	5166,0	-2933,1	187629,8	

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Quantificação da edificabilidade no Espaço de Actividades Económicas

Id Lote	Uso	Área do Lote	Área máxima da implantação da Construção principal	Área máxima do alpendre	Área total de implantação	Área total de construção	Coefficiente de Afecção do Solo	Coefficiente de Ocupação do Solo	Estacionamento de pesados no interior do lote	nº de ocupações
I1	arm	454,81	330,14		330,14	495,21	0,73	1,09	0	1
I2	arm	462,17	336,78		336,78	505,17	0,73	1,09	0	1
I3	arm	458,77	333,49		333,49	500,24	0,73	1,09	0	1
I4	arm	455,37	331,24		331,24	496,86	0,73	1,09	0	1
I5	arm	451,97	327,96		327,96	491,94	0,73	1,09	0	1
I6	ind	448,57	325,20	48,00	373,20	487,80	0,83	1,09	1	1
I7	ind	445,16	322,95	48,00	370,95	484,43	0,83	1,09	1	1
I8	ind	441,76	319,67	48,00	367,67	479,51	0,83	1,09	1	1
I9	ind	434,97	315,30	48,00	363,30	472,95	0,84	1,09	1	1
I10	ind	423,18	303,93	48,00	351,93	455,90	0,83	1,08	1	1
I11	ind	411,33	296,11	48,00	344,11	444,17	0,84	1,08	1	1
I12	ind	399,40	284,60	48,00	332,60	426,90	0,83	1,07	1	1
I13	ind	387,67	276,93	48,00	324,93	415,40	0,84	1,07	1	1
I14	ind	686,73	464,95	48,00	512,95	697,43	0,75	1,02	1	1
I15	ind	676,00	380,00	64,00	444,00	570,00	0,66	0,84	1	1
I16	ind	409,5	235,00	64,00	299,00	352,50	0,73	0,86	1	1
I17	ind	409,5	235,00	64,00	299,00	352,50	0,73	0,86	1	1
I18	ind	409,5	235,00	64,00	299,00	352,50	0,73	0,86	1	1
I19	ind	409,5	235,00	64,00	299,00	352,50	0,73	0,86	1	1
I20	ind	676,00	380,00	64,00	444,00	570,00	0,66	0,84	1	1
I21	ind	1118,0	703,00	64,00	767,00	1054,50	0,69	0,94	1	1
I22	ind	1354,5	1017,50	64,00	1081,50	1526,25	0,80	1,13	1	1
I23	ind	1354,5	1017,50	64,00	1081,50	1526,25	0,80	1,13	1	1
I24	ind	1118,0	703,00	64,00	767,00	1054,50	0,69	0,94	1	1
I25	ind	921,6	100,00	50,00	150,00	150,00	0,16	0,16		1
Total ZI		15218,42	9810,25	1122,00	10932,25	14715,38	0,72	0,97	19,00	25,00

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Quantificação da utilização do solo por Unidade de Execução

Unidade de Execução	Lotes		Arruamentos		Passeios		Zona Verde		Equipamento		Verde Produção		Linha d
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	
1 - ZHC	24677,90	64,0%	5759,40	14,9%	2093,50	5,4%	0,00	0,0%	1791,13	4,6%	3999,69	10,4%	218,4
2 - ZHE	22914,20	63,0%	4870,60	13,4%	2744,70	7,5%	4152,70	11,4%	1302,21	3,6%	0,00	0,0%	413,1
3 - ZI	37623,14	24,5%	12346,40	15,6%	2711,30	3,4%	8164,70	10,3%	9556,50	12,1%	7151,97	9,1%	1358,3
Totais	85215,24	55,4%	22976,40	14,9%	7549,50	4,9%	12317,40	8,0%	12649,84	8,2%	11151,66	7,2%	1989,8

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

ANEXO 3

Reparcelamento da propriedade / transferências

Zona Habitacional Consolidada

Prédio	Área abrangida	Acertos ao Cadastro/ Transferências de propriedade	Prédio de destino
Caminho Público	592.9	10,1	E20
		103,5	E21
		469,9	Prédio 17-sec H2
17-secção H2	1305	3,2	E21
		1050,8	Caminho Publico

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Constituição da equipa

José Luís Fernandes, arquitecto - coordenação, Pedro Miguel Ângelo, arquitecto - projecto zona industrial, Maria José Lufinha da Silva, urbanista – urbanismo, Dulce Lopes, jurista – regulamento, António Pacheco, arquitecto paisagista – paisagismo, Amélia Rocha, engenheira civil, Raquel Neves, engenheira técnica civil, Nuno Gandola, engenheiro técnico civil e Eduardo Farinha, engenheiro técnico civil - infraestruturas e vias, Teresa Ramalho, engenheira de recursos hídricos – Estudo do barranco e drenagem de águas pluviais, About Light /Nuno Ribeiro, engenheiro electrotécnico – redes eléctricas, iluminação pública e telecomunicações, Estudos e Projectos de Engenharia/ Firmino Fialho, engenheiro técnico civil – reabilitação do barranco, Carina Quintas, Sérgio Delgado, João Lobo e Ricardo Lourencinho - desenho, João Rato, Gestão de Empresas - programa de execução e financiamento.