município de Peniche

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VALE DO GROU

Relatório de Fundamentação

Fase 3 – Proposta de Plano

maio de 2015

Quaternaire Portugal

INDICE

1. Introdução 3

2. Estratégia de estruturação da área de intervenção 4

2.1. Síntese do diagnóstico 4

2.2. Enquadramento no PDM Peniche 5

2.3. Objetivos do Plano de Urbanização de Vale do Grou 6

3. Modelo de ocupação 9

3.1. Planta de condicionantes 9

3.2. Planta de zonamento 10

3.2.1 Classificação e qualificação do solo 10

3.2.2 Espaços de atividades económicas 11

3.2.3 Espaços residenciais 15

3.2.4 Espaços verdes 17

3.3. Estrutura ecológica 19

3.4. Espaços canais 20

3.4.1 Rede viária 21

3.4.2 Rede de abastecimento de água 25

3.4.3 Redes de saneamento básico 26

3.4.4 Redes de energia elétrica 27

3.4.5 Rede de telecomunicações 28

3.4.6 Rede de gás natural 28

4. Programa de execução e plano de financiamento 29

4.1. Programação e execução 29

4.2. Modelo de execução e instrumentos de perequação 30

4.2.1 Programação das intervenções e plano de financiamento 32

ANEXOS

ANEXO 1 - DESENHOS:

03 – PLANTA DE ENQUADRAMENTO

04 – PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE

05 – PLANTA DE INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

06 – PLANTA DE INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

07 - PLANTA DE INFRAESTRUTURAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

08 - PLANTA DE INFRAESTRUTURAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

09 - PLANTA DE INFRAESTRUTURAS DA REDE ELÉCTRICA

10 - PLANTA DE INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES

11 - PLANTA DE INFRAESTRUTURAS DA REDE DE GÁS NATURAL

ANEXO 2 - DECLARAÇÃO MUNICIPAL

ANEXO 3 – FICHA DE DADOS ESTATÍSTICOS

ANEXO 4 – RELATORIO DE CARACTERIZAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao relatório da 3ª Fase do Plano de Urbanização de Vale do Grou – adiante designado por PUVG ou Plano – constituindo, em conjunto, com o regulamento e respetivas peças gráficas, a Proposta de Plano.

A Proposta de Plano diz respeito ao desenvolvimento da estratégia de intervenção e modelo de ocupação preliminar apresentados na 2ª fase dos trabalhos.

O relatório apresenta, neste contexto, a descrição e justificação da proposta de estruturação urbana consubstanciada na planta de zonamento e na proposta de regulamentação do uso e ocupação do solo, e ainda na proposta de programação das principais intervenções e financiamento, sendo constituído pelos seguintes conteúdos:

- No segundo capitulo, faz-se uma breve síntese de diagnóstico e apresentam-se as linhas estratégicas e pressupostos que orientaram a construção do modelo de ocupação;
- No terceiro capítulo, desenvolvem-se as opções do modelo de ordenamento e regulamentação numa lógica sectorial;
- No seu capítulo final, apresenta-se o modelo de execução e plano de financiamento.

Em anexo apresentam-se as peças desenhadas e escritas que complementam a fundamentação das opções apresentadas, bem como a declaração municipal sobre a inexistência de compromissos urbanísticos na área de intervenção.

2. ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUVG corresponde a uma território com cerca de 94 hectares, localizado a sul da cidade de Peniche numa área de excelente acessibilidade local e regional. O polígono reservado pelo PDM de Peniche (PDMP) a usos industriais, localiza-se numa área adjacente ao IP6, eixo que atravessa o concelho ligando a cidade de Peniche à região e ao país através dos eixos fundamentais A1 e A8 aos quais o IP6 dá acesso. Os extremos norte e sul da área de intervenção coincidem com dois dos nós do IP6: a norte, o nó de Porto de Lobos, com ligação a Atouguia da Baleia e restantes sedes de freguesia; a sul, nó do Alto da Seixeira, com ligação à EN247 que segue para a Lourinhã.

A área de intervenção apresenta características rurais, sendo uma parte relevante da mesma afeta a usos agrícolas. A restante área está associada a usos industriais, habitacionais e uma parte considerável da área de intervenção encontra-se sem uso definido.

2.1. Síntese do diagnóstico

A construção da área industrial e empresarial de Vale do Grou é essencial ao aumento das condições do concelho de Peniche para a fixação de novas empresas e para a sobrevivência e crescimento das existentes. A área que lhe será afeta é inquestionavelmente bem localizada a nível municipal e dispõe igualmente de bons acessos regionais. A zona tem sido procurada, mas o estado de estagnação em que se encontra derivado da imposição de elaboração de um plano urbanístico tem inviabilizado a sua ocupação. Por outro lado, é possível que a expectativa de uma zona industrial tenha conduzido à especulação e retenção dos solos pelos seus proprietários, fator que condicionará a implementação do PUVG.

A ocupação atual da área de intervenção é característica de um longo processo de transição: a presença de unidades empresariais é relevante mas dispersa e marginal face ao uso do solo dominante que é, ainda, o agrícola, sendo de evidenciar a presença de empresas do setor agroalimentar lado-a-lado com empresas do setor da construção e outras indústrias. A existência de habitações relativamente concentradas assim como o número e a dispersão dos edifícios devolutos são, também, aspetos que caracterizam este local e que condicionaram a solução urbanística.

Por outro lado, é de referir que a ocupação é estruturada por um conjunto de arruamentos de matriz rural, não pavimentados ou regularizados, de configuração pouco regular, muitos deles sem saída, mas cuja presença significa uma forte ligação da área de intervenção com a sua envolvente direta, aspeto que importa salvaguardar, apesar do efeito barreira do IP6.

O cadastro da propriedade, também tipicamente rural, e em alguns setores já extremamente subdividido, constitui de igual modo, um fator condicionante da organização da futura zona empresarial. Os proprietários são em número elevado e a sua configuração pouco propícia à urbanização e construção de edifícios vocacionados para acolher indústrias, serviços, logística, etc., o que motivará uma significativa alteração fundiária.

Globalmente, a área é desqualificada tendo em consideração a ausência de infraestruturas, a dispersão de grandes volumes edificados e o estado dos caminhos e de boa parte dos edifícios. Apesar do abandono de alguns terrenos, é de registar a dinâmica de construção de estufas. O uso agrícola tem-se afirmado em Vale do Grou, fator que poderá constituir um entrave à colocação dos solos no mercado para os usos a que o PUVG irá dar preferência.

A construção do IP6 veio impor-se pelo seu alinhamento, definindo uma nova escala de ocupação e eliminando boa parte das referências físicas e paisagísticas a que se associavam algumas ocupações e construções.

Apesar da reduzida infraestruturação, a significativa a presença de redes na envolvente representa um potencial de otimização dos recursos públicos e de menores custos de urbanização comparativamente com outras partes do território municipal. Contudo, dadas as restrições financeiras municipais, o PUVG deve assegurar uma distribuição equitativa desses custos e ser desenhado de forma a possibilitar uma execução faseada das infraestruturas coletivas.

Tendo em consideração as características acima referidas, o desenvolvimento de uma proposta de estruturação da zona de Vale do Grou é profundamente condicionada pelas preexistências e pela situação fundiária. Em síntese, salientam-se os aspetos mais relevantes que caracterizam área do PUVG e que justificam a necessidade desta intervenção:

- Dimensão significativa da área de intervenção – 94 hectares;
- Área de vocação industrial, já prevista no PDMP;
- Boa localização ao nível das acessibilidades e, simultaneamente, afastamento relativamente às áreas urbanas;
- 60% das parcelas têm uso agrícola;
- Existência de 13 habitações / 8 indústrias / 6 instalações desativadas;
- Ocupação atual de carácter marcadamente rural, registando-se uma mistura de funções, de baixa densidade e elevado grau de dispersão de edifícios;
- Baixo nível de infraestruturação;
- Ausência de condicionantes.

2.2. Enquadramento no PDM Peniche

O PUVG vem dar seguimento à estratégia definida pelo PDMP para a zona do Vale do Grou que visa a melhoria das condições de competitividade do município baseada na estruturação da zona industrial de modo a promover a sua valorização e melhorar a capacidade de atração de novas empresas, bem como criar condições para a reconversão das unidades existentes, aproveitando as potencialidades que lhe confere a sua localização.

O PDMP define para o Vale do Grou uma utilização de carácter predominantemente industrial/empresarial e faz depender a sua ocupação da elaboração de um plano de urbanização, estabelecendo alguns indicadores urbanísticos que o PUVG tem como referência, designadamente:

- *A dimensão dos lotes industriais não deverá ser inferior a 2000m², admitindo-se outras áreas desde que decorrentes de plano de pormenor;*
- *A altura total das construções não poderá ultrapassar os 9m, salvo em instalações especiais devidamente justificadas;*
- *Em relação a cada lote, deverão observar-se as seguintes limitações:*
    - *Índice de ocupação volumétrica não superior a 5m3/m2 de área de terreno;*
    - *Índice de ocupação bruta do solo não superior a 0,5;*

- *Afastamento mínimo da construção ao limite do lote de 5m, salvo se existirem construções geminadas e uma integração paisagística das edificações ajustada.*

A área do PUVG abrange quase exclusivamente "espaços industriais", quer os classificados como existentes, quer os previstos, embora os respetivos limites apresentem uma configuração sensivelmente diferente do delimitado na Planta de Ordenamento do PDMP, decorrente do ajustamento dos limites da área de intervenção aos arruamentos e ao cadastro, justificado pelo maior detalhe que a escala que o PU representa em relação ao PDM, para além da atualização da base cartográfica.

Neste contexto, para efeitos de desenvolvimento do PUVG, o que importa reter das orientações do PDMP em vigor é o seguinte:

- A ideia de que a área industrial de Vale do Grou não se destina apenas a indústrias transformadoras, podendo também albergar espaços para serviços de apoio e alojamento turístico;
- A salvaguarda de (pelo menos) 20% do espaço para funções ecológicas e, eventualmente, recreativas ou de enquadramento paisagístico;
- A existência de limites de referência ao aproveitamento urbanístico, os quais, sem prejuízo da flexibilidade de alguns deles, constituem orientações para o futuro PU: dimensão do lote, altura dos edifícios, índice de ocupação e afastamento ao limite do lote.

2.3. Objetivos do Plano de Urbanização de Vale do Grou

De forma a definir um modelo territorial, a consubstanciar na proposta de estrutura urbana do plano, assente nas preexistências, nas caracterizações e no diagnóstico elaborados, é definida uma estratégia de intervenção baseada em 6 objetivos, a saber:

a) Aumentar a atratividade do concelho de Peniche para o desenvolvimento do setor industrial e empresarial;

b) Concretizar a zona industrial e empresarial de Vale do Grou, dando sequência ao estabelecido no Plano Diretor Municipal de Peniche;

c) Ordenar e estruturar a ocupação de Vale do Grou, contribuindo para a valorização do território e para a regularização das ocupações que são consentâneas com a sua vocação;

d) Contribuir para a compatibilidade entre usos e funções diversas;

e) Garantir uma infraestruturação e qualificação paisagística e ambiental adequadas ao local e à sua vocação funcional;

f) Promover uma execução das infraestruturas e espaços coletivos faseada, flexível e ajustada à capacidade do Município, envolvendo os particulares nos encargos de urbanização.

A estratégia preconizada tem subjacente um modelo de ordenamento estruturado em torno dos objetivos definidos - os quais são determinantes na organização espacial do territórui e da imagem urbana resultante de zona industrial/empresarial – e assente nos seguintes princípios:

- Estruturação da área de intervenção baseada num sistema de circulação rodoviário predominantemente assente nos caminhos existentes;
- Contenção no que respeita à execução de novas vias, à alteração de limites da propriedade e às demolições de edifícios em situação legal, ocupados e em funcionamento;

- Implementação de um modelo de ocupação em que:

  a. nos extremos norte e sul assim como na zona central, a proposta prevê a mera colmatação dos lotes vagos com densidades semelhantes às preexistentes;

  b. se propõe a preservação do núcleo habitacional existente do Casal da Fonte, na zona centro-poente, que se encontra virado para um arruamento limítrofe de cariz rural e que deverá manter-se com as mesmas características, uma vez que o mesmo não é essencial à mobilidade da futura zona de atividades económicas; a frente correspondente deverá ser alvo de consolidação e qualificação, mantendo uma área de afastamento face às unidades empresariais;

  c. se prevê a manutenção de unidades industriais e empresariais existentes;

  d. deverá ocorrer a demolição de algumas edificações, nomeadamente as situações que condicionam a execução das vias (inclui suiniculturas e habitações precárias);

O esquema seguinte representa os elementos que condicionam o desenho da futura área empresarial e industrial e que permitem, ainda que de modo preliminar, desenvolver um modelo de estruturação do território e, assim, aferir o potencial desta área em termos de lotes.

Para além de representar as acessibilidades existentes, são identificadas:

- A laranja, a áreas com usos/edifícios a manter (fundamentalmente industriais);
- A azul, as parcelas que existem e requerem colmatação;
- A roxo, as áreas habitacionais a manter mas que deverão ser requalificadas, eliminando as indústrias existentes no seu seio;

- A amarelo, as áreas que ficam disponíveis, depois de consideradas as anteriores, para a subdivisão em lotes de variadas dimensões destinados a unidades empresariais;

- Com círculos vermelhos, os edifícios que podem ser demolidos, englobando quer as estufas e as industrias ou suiniculturas devolutas, quer as habitações ocupadas, ilegais ou devolutas, e cuja localização impede a estruturação dos novos lotes;

- A verde, encontram-se algumas áreas que pela sua dimensão ou localização deverão ser deixadas livres e preferencialmente afetas a usos coletivos.

3. MODELO DE OCUPAÇÃO

O modelo de ocupação proposto, conforme já referido, tem por objetivo estruturar espacial e funcionalmente a área de intervenção com vista à criação de condições que permitam o desenvolvimento das atividades já instaladas para que o processo de evolução/expansão das mesmas se proceda de um modo organizado e simultaneamente dar resposta aos pedidos de instalação de novas unidades, bem como à captação de novos investimentos e diversificação de atividades económicas.

3.1. Planta de condicionantes

A Planta de Condicionantes do PUVG incorpora e está devidamente compatibilizada com os condicionalismos identificados na carta de condicionantes do PDMP em vigor, com a devida adaptação decorrente dos ajustamentos de escala e da base cartográfica, bem como as restrições de utilidade pública vigentes para a área de intervenção. Assim, o PUVG encontra-se sujeito ao seguinte conjunto de servidões e restrições de utilidade pública:

- Recursos naturais - Recursos hídricos:
    - leitos e margens dos cursos de água;
- **Infraestruturas:**
    - Servidão rodoviária do IP6;
    - Estradas e caminhos municipais;
    - Rede elétrica de média tensão (30k);
    - Rede de abastecimento de água (conduta adutora);
    - Rede de drenagem de águas residuais;
    - Rede de gás natural;
    - Telecomunicações;
    - Marcos geodésicos.

A área de RAN que se encontra delimitada na planta de condicionantes do PDMP na zona envolvente ao IP6 deve ser desafetada pois não só não tem sentido a sua manutenção devido à presença dessa via como condiciona a própria concretização da zona empresarial e industrial.

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

3.2. Planta de zonamento

O zonamento apresentado traduz territorialmente as opções estruturantes definidas, as quais foram compatibilizadas e articuladas com as condicionantes que incidem sobre a área de intervenção.

3.2.1 Classificação e qualificação do solo

A área de intervenção do PUVG, tal como já referido, integra-se na sua totalidade no solo urbano, conforme classificação que lhe é atribuída pelo PDMP. Em função do uso dominante proposto, a proposta de plano apresenta as seguintes categorias de espaço:

- Espaços de atividades económicas;
- Espaços residenciais;
- Espaços verdes.

A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

A definição da ocupação e o estabelecimento das prescrições regulamentares que regem a gestão urbanística na área de intervenção, delimitada na planta de zonamento, são enquadrados por um conjunto de regras que se aplicam indiferentemente na área do PUVG e que são essenciais para a concretização do modelo proposto. Destas, destacam-se as seguintes:

- A imposição de que qualquer nova edificação, independentemente da utilização a que se destine, só seja permitida quando estejam garantidas condições mínimas de acesso às infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade;
- A definição de limites quanto às escavações e aterros na área de intervenção, limitando-se as modelações ao mínimo necessário à execução das obras de urbanização e à implantação dos edifícios;
- Os parâmetros e índices urbanísticos máximos estabelecidos são aplicáveis aos planos de pormenor, às unidades de execução e operações de loteamento;
- O estabelecimento do índice de utilização do solo aplicável às parcelas ou lotes preexistentes à data de aprovação do PUVG para efeitos de cálculo da capacidade edificatória a qual, no caso de novos lotes que resultem de operações de loteamento, reparcelamento ou destaques, é a que resulta da distribuição da área de construção pelos lotes, na direta proporção da sua área, sem prejuízo da aplicação cumulativa dos restantes parâmetros estabelecidos em cada categoria;
- O princípio da adaptabilidade do desenho definido na planta de zonamento face ao desenvolvimento dos projetos de execução das vias, mediante justificação técnica conclusiva e desde que o princípio geral definido no Plano não seja posto em causa;
- A possibilidade dos equipamentos de utilização coletiva se poderem localizar em qualquer parcela em qualquer categoria de espaço, de acordo com as regras específicas de cada uma, podendo exceder a altura máxima da fachada quando devidamente justificado e por razões arquitetónicas ou funcionais;
- A definição de medidas a assegurar na intervenção nos espaços verdes face à sua vulnerabilidade, às funções de enquadramento e à necessidade de minimizar impactes.

De seguida apresenta-se uma breve descrição das características dominantes de cada categoria de espaço proposta na planta de zonamento, bem como os principais parâmetros de edificabilidade que lhe estão associados.

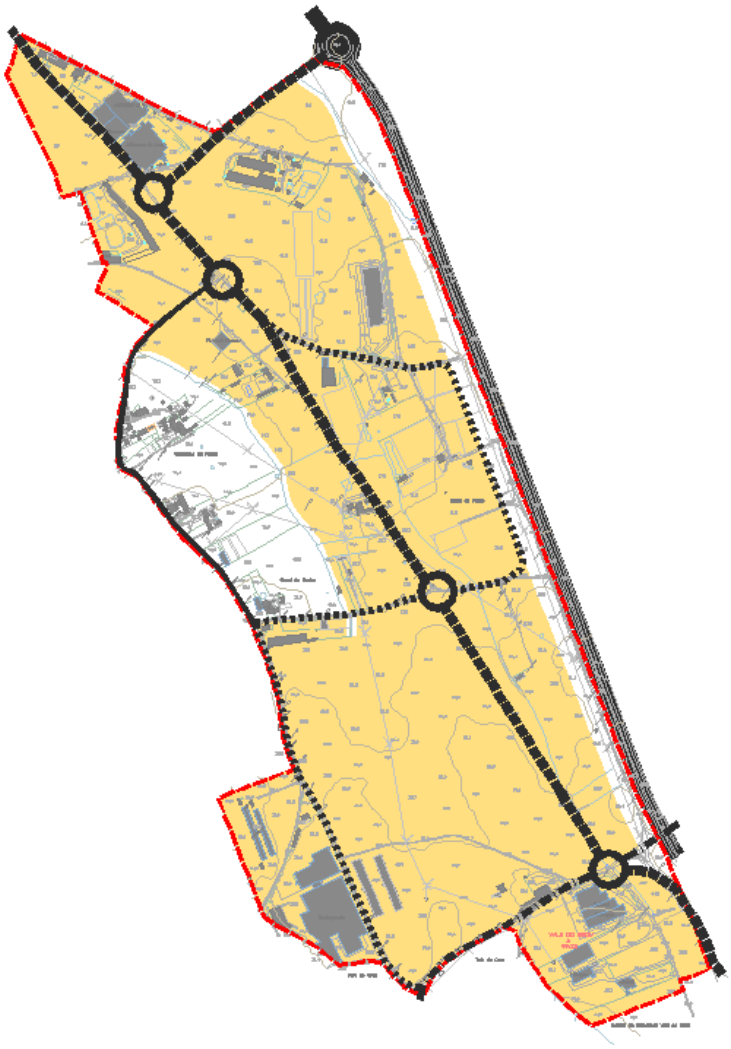
3.2.2 Espaços de atividades económicas

Os espaços de atividades económicas destinam-se, indiferenciadamente, à instalação de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio e serviços, atividades empresariais em geral e ainda equipamentos de utilização coletiva e outras instalações técnicas e sociais de apoio às empresas.

Esta categoria de espaço ocupa aproximadamente 82% da área de intervenção do PUVG, cerca de 77,2 ha e abrange três situações:

- Os lotes já edificados, para os quais são propostas regras e orientações relativos à sua transformação;
- Os lotes já constituídos e infraestruturados, em grande parte desocupados e onde se prevê a colmatação dos espaços vazios e eventual transformação das edificações existentes;
- E ainda as áreas sem edificações, sendo a sua ocupação definida posteriormente através de unidades de execução, planos de pormenor ou projetos de loteamento.

Figura 1 - Localização dos espaços de atividades económicas



Nestes espaços, de uma forma geral, são admitidas obras de alteração, ampliação, reconstrução, conservação e novas construções, bem como operações de loteamento, reparcelamento e outras previstas na legislação aplicável.

Nos espaços de atividades económicas estão interditos os seguintes usos e atividades:

a) A construção de novas habitações;

b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto se estiver prevista num contexto de um parque empresarial, em situações devidamente justificadas;

c) A instalação de novas unidades pecuárias, ficando as existentes obrigadas a relocalizarem-se;

d) A instalação de unidades insalubres, tóxicas ou perigosas.

A utilização agrícola é admitida em qualquer parcela desde que compatível com as atividades instaladas e desde que não coloque em causa o uso dominante definido para esta categoria. Neste sentido, é permitida a permanência das estufas existentes, sendo que as novas instalações ficam sujeitas às seguintes regras:

a) se destinem a complementar a atividade instalada;

b) assegurem um afastamento mínimo de 2m à plataforma das vias;

c) sejam utilizados sistemas totalmente amovíveis;

d) não incluam obras de construção civil.

Do ponto de vista da regulação da edificabilidade, propõe-se que o PUVG seja suficientemente flexível de modo a garantir a fixação de unidades industriais e empresariais que sejam compatíveis entre si, eliminando os usos menos adequados – por exemplo as suiniculturas – que contribuem para a degradação da imagem urbana que se pretende criar na área de intervenção.

Assim, foram definidas as seguintes opções de base para o estabelecimento do regime de edificabilidade nos espaços de atividades económicas:

- A localização das futuras instalações **não pode contrariar ou condicionar a estrutura viária proposta pelo Plano**;
- A utilização dos parâmetros que constam do **PDM como limites de referência**;
- A **definição dos usos** em função do zonamento funcional previsto no modelo de ocupação;
- O controlo do **nível de impermeabilização** dos lotes;
- A definição de uma **parcela mínima para edificação** que permita áreas de construção razoáveis e compatíveis com o uso industrial predominante;
- O controlo das configuração das parcelas através da limitação da **dimensão da frente edificada** nas construções em banda que, atendendo às áreas de construção admitidas, se considera adequada e pertinente face à qualidade urbana proposta.

No que se refere à situação das **pré-existências** e à sua capacidade de transformação, as regras gerais propostas no âmbito do PUVG têm em consideração:

a) A manutenção da edificabilidade pré-existente licenciada nas obras de reconstrução e/ou a ampliação até aos limites definidos para o lote/parcela, quando esta seja superior;

b) A admissão de instalação de usos distintos do industrial em edifícios existentes segundo parâmetros específicos, de modo a incentivar a complementaridade de usos;

c) A integração das regras definidas no PDM para a reconversão das unidades industriais existentes.

Com base nos pressupostos anteriormente referidos, as regras gerais de edificabilidade, no que respeita às parcelas desocupadas, são as seguintes:

a) A definição de **afastamentos mínimos aos limites das parcelas ou lotes**, de modo a controlar a implantação dos novos edifícios;

b) A obrigação de garantir **uma faixa mínima de área permeável** e arborizada porque se considera necessário impor um tratamento adequado das frentes que confinam com as vias;

c) A flexibilização da aplicação dos **parâmetros do PDM relativamente à volumetria**, definindo soluções específicas que promovam a construção em altura, controlando a construção extensiva e impermeabilização da parcela/lote;

d) O condicionamento à **localização dos anexos**;

e) A **restrição da instalação de empreendimentos turísticos**, admitidos apenas quando configurem situações decorrentes de parques empresariais, devidamente justificadas.

De seguida apresentam-se as principais condições e parâmetros de edificabilidade que regulam as operações urbanísticas a realizar nos espaços de atividades económicas, sendo que grande parte destas regras visam orientar a implantação dos novos edifícios e ocupações:

- A dimensão mínima da parcela para construção de novas unidades industriais é de 2000m2, decorrente do limite do PDM, que reconhece a dimensão da propriedade existente na área de intervenção do PUVG, podendo ser inferior nas operações enquadradas por unidades de execução;

- Índice de ocupação do solo: 50%, aplicado à parcela/lote, procurando – juntamente com a definição do índice de impermeabilização – contribuir para limitar a excessiva impermeabilização das parcelas que resulta da aplicação direta dos parâmetros do PDM;

- Índice de utilização do solo: 1,6, baseado na aplicação do índice volumétrico definido no PDM para os espaços industriais, permitindo uma edificabilidade máxima condizente com a tipologia de parcelas existentes;

- Os lotes devem garantir uma frente mínima de 25m, nas operações de reparcelamento, no sentido de uniformizar as dimensões dos novos lotes, e contrariar a fragmentação contínua da propriedade;

- A frente edificada formada por edifícios em banda não pode exceder os 100m de comprimento, de modo a limitar a impermeabilização dos lotes e a controlar a dimensão da massa edificada;

- A implantação dos novos edifícios pode localizar-se em qualquer ponto do lote ou parcela, garantindo os afastamentos mínimos laterais e posteriores de 5m e 10m, respetivamente;

- Índice máximo de impermeabilização do solo de 80%, devendo ser garantida uma frente do lote permeável e arborizada com uma largura mínima de 3m;

- A implantação dos novos edifícios deve respeitar um afastamento mínimo de 10m ao limite frontal do lote ou parcela confinante com a via pública - exceto a construção de portarias, quando se justifiquem;

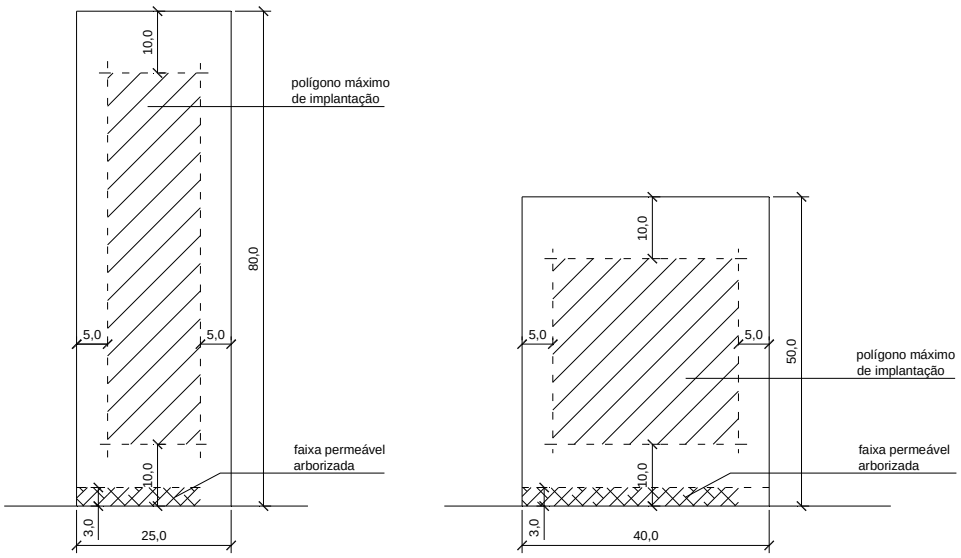
- A altura da fachada até 9m, salvo no caso das atividades que, pela especificidade, comprovadamente exijam alturas superiores;

- O tratamento de efluentes deverá ser efetuado em estação própria de cada unidade, sempre que a sua qualidade exceda os parâmetros de qualidade previstos no Regulamento de Drenagem de Águas Residuais do Concelho de Peniche, no caso das ligações à rede pública ou que a legislação especifica o determine, nos casos de descarga no meio recetor;

- As parcelas ou lotes que confinem com a via estruturante ou a via municipal identificadas na planta de traçado de infraestruturas viárias têm obrigatoriamente que apresentar projetos cujas fachadas sejam organizadas e tratadas face a estas vias.

O esquema seguinte representa o conceito do lote-tipo que está subjacente a alguns dos parâmetros acima referidos, nomeadamente, frentes "verde" e afastamentos aos limites da propriedade.

Figura 2 - Lote-tipo



Quanto à construção de anexos, designadamente de edificações de apoio ao edifício principal, o PUVG determina as seguintes regras de implantação:

a) Os anexos ou postos de transformação não podem localizar-se no espaço livre da parcela ou do lote que confinam com a via de acesso, exceto o edifício destinado à portaria que deve ter no máximo 10m² de área de construção e uma altura da fachada de 3m;

b) A área de construção destinada a anexos não deve exceder 10% da área do lote ou parcela, até um máximo de 100m², devendo garantir os afastamentos mínimos aos limites do lote ou parcela anteriormente referidos;

c) Quando exista necessidade de espaço exterior para depósito de materiais, o qual não pode ocorrer na parte frontal, este deve ser previsto no projeto de arquitetura de modo a minimizar o impacte visual negativo provocado pelo depósito e acumulação de materiais, nomeadamente matérias primas ou resíduos da produção.

O PUVG prevê igualmente o dimensionamento das áreas de estacionamento privativo que devem ser asseguradas no interior do lote/parcela, bem como a zona de cargas e descargas, dispensando do cumprimento dos requisitos definidos (veja-se subcapítulo 3.4.1) as situações de impossibilidade decorrente da imposição de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

3.2.3 Espaços residenciais

Os espaços residenciais correspondem a uma única área delimitada na Planta de Zonamento localizada no centro/oeste da área do PUVG que abrange cerca de 8,05ha, destinada preferencialmente a habitação de baixa densidade, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com o uso dominante e que:

a) não causem incómodo ou insalubridade em relação às restantes atividades admitidas;

b) não agravem as condições existentes em termos de estacionamento e circulação.

São espaços cujos lotes se encontram em grande parte edificados, sendo atualmente caracterizados por um ocupação dispersa de carácter rural, constituído por moradias unifamiliares isoladas, maioritariamente com um piso, acompanhadas por anexos. O plano propõe para estes espaços a sua consolidação de forma a garantir a integração urbanística e paisagística.

Em termos funcionais, nos espaços residenciais são admitidos usos predominantemente de habitação, incluindo-se outras atividades, desde que compatíveis com o uso dominante e obedecendo às seguintes regras e orientações:

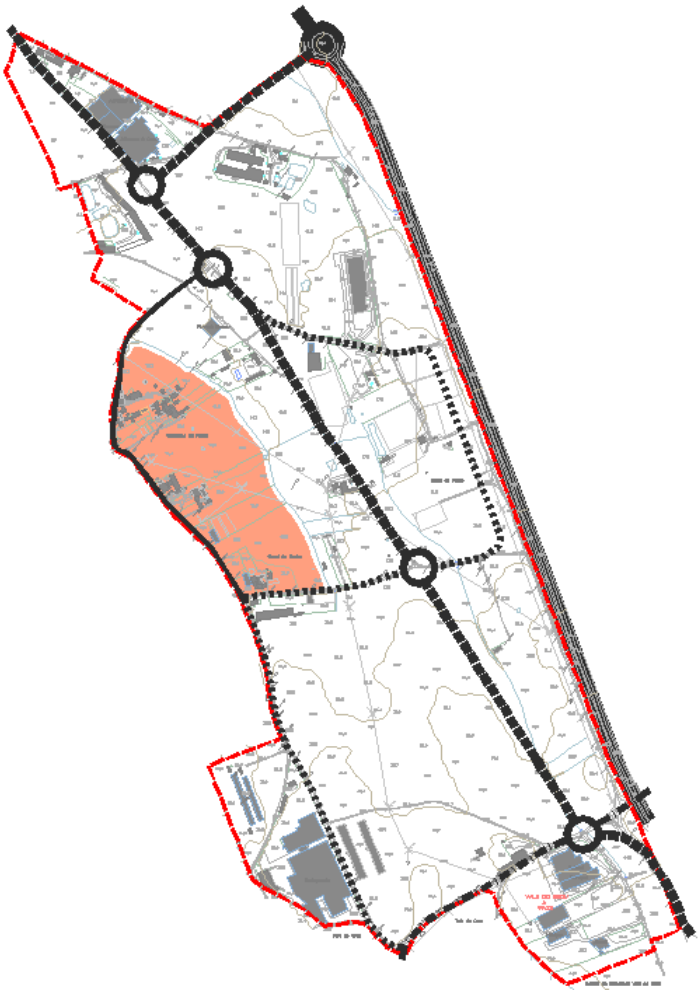
a) Admitem-se as tipologias de habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda, numa intenção de continuidade do tecido urbano existente que se pretende requalificar e consolidar;

b) Simultaneamente, é permitida a instalação de escritórios, serviços ou comércio, exclusivamente no piso térreo das edificações, desde que garanta um acesso autónomo, ou na totalidade do edifício ;

c) A construção de apoios agrícolas, complementares à atividade agrícola de escala familiar, é permitida nos espaços residenciais, considerando a intenção de manter o uso agrícola tradicionalmente associado a esta área;

d) A interdição de instalação de atividades industriais, de armazenagem ou de logística, surge como forma de assegurar a qualidade urbana e ambiental do núcleo residencial e de concentração destes usos nos espaços envolventes.

Figura 3 - Localização dos espaços residenciais



Tal como se depreende dos objetivos definidos para o Plano, pretende-se promover a consolidação desta zona habitacional enquanto espaço de habitação permanente, embora se admita a instalação de outros usos complementares, como o pequeno comércio e serviços de apoio à função residencial, de acordo com critérios específicos.

O regime de edificabilidade aplicável às operações urbanísticas a realizar nos espaços residenciais teve em consideração os parâmetros definidos no PDM, embora o Plano opte por ser mais restritivo no que respeita ao condicionamento da localização dos novos edifícios e dos anexos, tendo em vista a integração e qualidade urbana pretendidas. Assim, aplicam-se as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

- Índice de utilização do solo: 0,35, conforme definido pelo PDM no caso dos aglomerados urbanos de nível 3 e 4, que correspondem a espaços de baixa densidade;
- Índice de impermeabilização do solo: 60%, permitindo limitar as áreas impermeáveis na parcela;
- Número máximo de pisos: 2 e uma altura máxima de fachada de 6,5m;
- Profundidade máxima da edificação: 17m ou igual à dos edifícios confinantes, desde que sejam asseguradas as condições de salubridade, exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, ou 25m no piso térreo dos edifícios mistos;

- Afastamentos mínimos de 3m aos limites laterais do lote ou parcela e 5m ao limite posterior, exceto as situações de edifícios geminados ou construção em banda;
- As caves das edificações destinam-se, exclusivamente, a parqueamento automóvel ou arrumos;
- As edificações existentes podem ser remodeladas e ampliadas até ao limite dos parâmetros atrás definidos.

Relativamente à construção de anexos, admite-se o seu surgimento nos espaços residenciais, desde que:

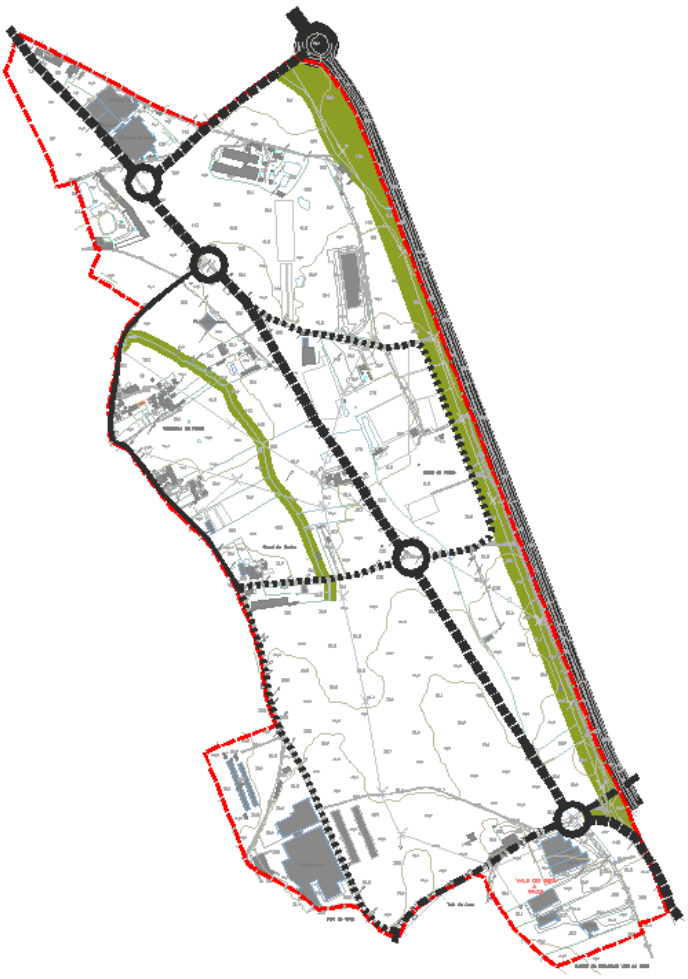
- Corresponda a edifício destinado ao uso complementar da construção principal, não habitacional;
- Para além da salvaguarda das condições de salubridade previstas na legislação em vigor, a área de construção não ultrapasse 10% da área do lote/parcela, até ao limite de 50m² de construção;
- Apresente apenas um piso e um pé-direito máximo de 2,5m, exceto os apoios agrícolas que podem corresponder a uma altura máxima de fachada de 4,5m;
- A sua implantação obedeça aos afastamentos mínimos laterais e posteriores do lote ou parcela de 3m e 5m respetivamente, podendo encostar-se ao limite tardoz da parcela ou lote, desde que sejam assegurados os afastamentos laterais mínimos de 3m, sem prejuízo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- A construção de instalações agrícolas complementares só são permitidas em parcelas destinadas a habitação e desde que cumpram as seguintes condições:
    - Um único edifício por parcela ou lote, desenvolvendo-se num só piso e com uma altura máxima de fachada de 4,5 metros;
    - Área máxima de construção de 10% do lote ou parcela até 50m²;
    - Afastamentos aos limites da parcela não inferiores aos definidos para o edifício de habitação;
    - Não provoquem impactes negativos em termos urbanos, paisagísticos ou de salubridade.

3.2.4 Espaços verdes

Os espaços verdes delimitados na Planta de Zonamento correspondem à zona de servidão *non aedificandi* do IP6 e à faixa de proteção das linhas de água, sem prejuízo de outras áreas que venham a ser delimitadas no âmbito da execução das infraestruturas previstas no Plano.

Integrados na estrutura ecológica da área do PUVG, os espaços verdes destinam-se a qualificar os espaços não edificáveis, sendo apenas permitida a construção de percursos pedonais e a instalação de mobiliário urbano, desde que enquadrados em projetos de arquitetura paisagista.

Figura 4 - Localização dos espaços verdes



Devem ser adotados mecanismos de promoção de infiltração de águas pluviais e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração, assim como a adoção de pavimentos permeáveis e a escolha das espécies arbóreas e arbustivas variadas e bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, não devendo ser plantado material vegetal com caráter invasor e ou risco ecológico.

Para efeitos de cumprimento do PDM, que impõe salvaguarda de pelo menos 20% do espaço para funções ecológicas e, eventualmente, recreativas ou de enquadramento paisagístico, importa referir que os espaços verdes delimitados correspondem a 8,5% da área de intervenção. Contudo, devem ser consideradas outras áreas que visam aquelas mesmas funções, designadamente, as áreas verdes resultantes do processo de urbanização, ou seja:

- As frentes de lote a garantir permeáveis e arborizadas, com uma largura mínima de 3m (a que corresponderá cerca de 4% da área de intervenção);
- Outras áreas verdes de enquadramento dos nós rodoviários previstos.

Acrescem a estas áreas, todos os espaços permeáveis a garantir no interior dos lotes/parcelas a que correspondem 20% da respetiva área (embora incluam a “frente verde” acima referida).

3.3. Estrutura ecológica

As áreas que integram a estrutura ecológica do PUVG correspondem essencialmente a zonas de proteção e enquadramento de infraestruturas e aos leitos e margens dos cursos de água encontrando-se delimitadas na planta de zonamento como espaços verdes.

A estrutura ecológica tem como objetivo a preservação e promoção das componentes ecológicas e ambientais da área abrangida pelo PUVG, assegurando a defesa e proteção de zonas de maior sensibilidade biofísica, sendo constituída pelas seguintes componentes:

- Corredor verde de proteção e enquadramento ao IP6, com uma largura mínima de 50m a contar do eixo da via, a que corresponde a zona *non aedificandi*, embora possam ser instaladas infraestruturas no seu interior, desde que não prejudiquem a compartimentação visual da paisagem;

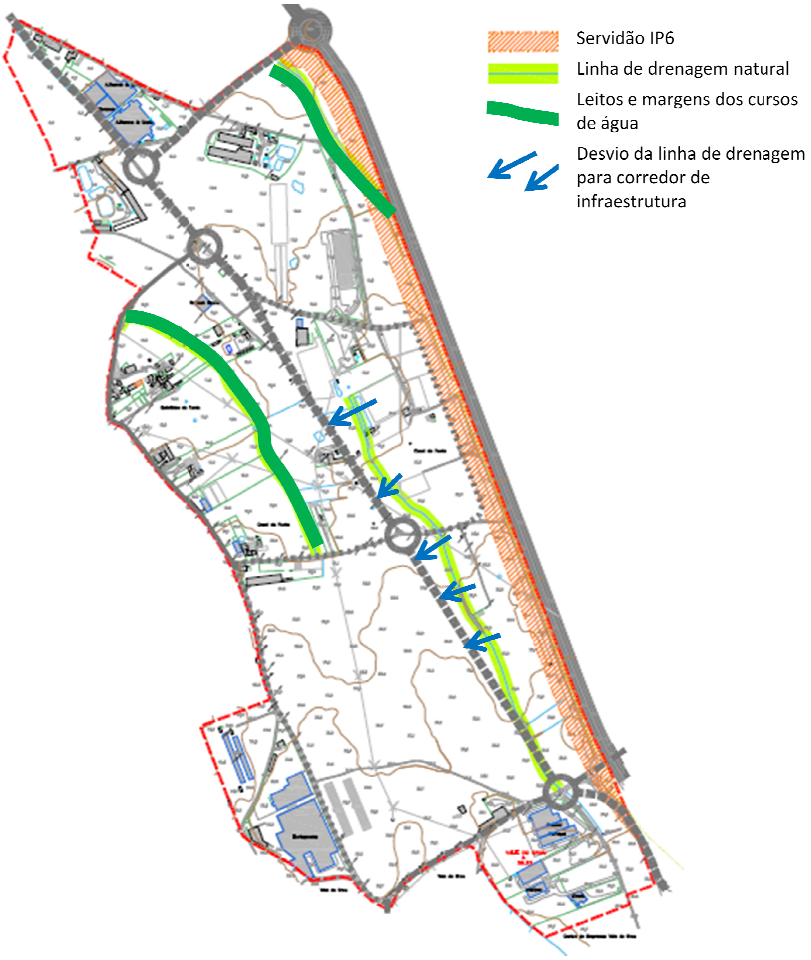
- Leitos e margens dos cursos de água e outras linhas de drenagem natural, compreendendo as faixas com largura mínima de 10m a partir da linha de água, para cada lado: são delimitadas duas linhas de água e uma linha de drenagem natural – propondo-se o desvio desta última integrando parte do corredor destinado à via estruturante, no sentido de melhor aproveitamento das parcelas e melhoria da implantação de novos lotes.

As áreas integradas na estrutura ecológica correspondem aos Espaços Verdes delimitados na Planta de Zonamento.

Podem ainda vir a integrar a estrutura ecológica as áreas verdes resultantes de novas intervenções, podendo assumir o estatuto da categoria de espaço referida no número anterior, subordinando-se ao disposto para essa categoria, no presente regulamento.

O regulamento admite que uma das linhas de drenagem (a sudeste da área de intervenção) possa ver o seu traçado alterado e reconduzido à via prevista, desde que a drenagem se faça a céu aberto, porque tal se assume necessário para efeitos de aproveitamento urbanístico do setor nascente da zona empresarial e industrial.

Figura 5 - Composição da estrutura ecológica



3.4. Espaços canais

Os espaços canais integram os corredores afetos às infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear, nomeadamente a rede viária, a faixa de proteção ao IP6, as redes de infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de energia elétrica, de telecomunicações e de gás, de acordo com a legislação e regulamentação técnica aplicável.

A definição desde corredores visa garantir as condições adequadas de funcionamento ou de execução das redes e compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula.

No domínio das redes de infraestruturas são consideradas as redes de infraestruturas rodoviárias e infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento básico, de telecomunicações e ainda redes de distribuição de energia elétrica e gás natural.

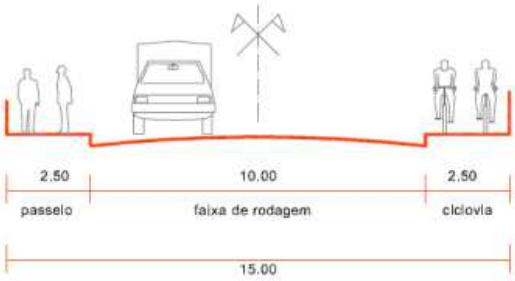
3.4.1 Rede viária

A área de intervenção do PUVG apresenta uma boa acessibilidade rodoviária à cidade de Pencihe, designadamente através das duas ligações ao IP6: a sul, com o aproveitamento de um troço da antiga EN247 e a norte com ligação autónoma, a partir da rotunda existente.

Considerando o estado atual da rede viária existente – de caracter rural e precário – e o modelo de ocupação proposto, o PUVG prevê a estruturação de toda a área de intervenção assente nas vias/caminhos existentes, dotando-as de um novo perfil adequado ao tipo de tráfego espectável numa zona industrial/empresarial. Neste sentido, o Plano propõe uma rede viária constituída pelas seguintes tipologias de via, às quais correspondem funções e características distintas:

- **Via estruturante local** - eixo a construir, assente parcialmente num caminho existente, que atravessa a AI e estrutura a sua ocupação, efetuando a ligação aos nós de acesso ao IP6; integra corredor ciclável tendo em conta a sua proximidade à rede de ciclovias projetada; no cruzamento desta via com outras, estão previstos nós cuja configuração deve ser objeto de estudo posterior;

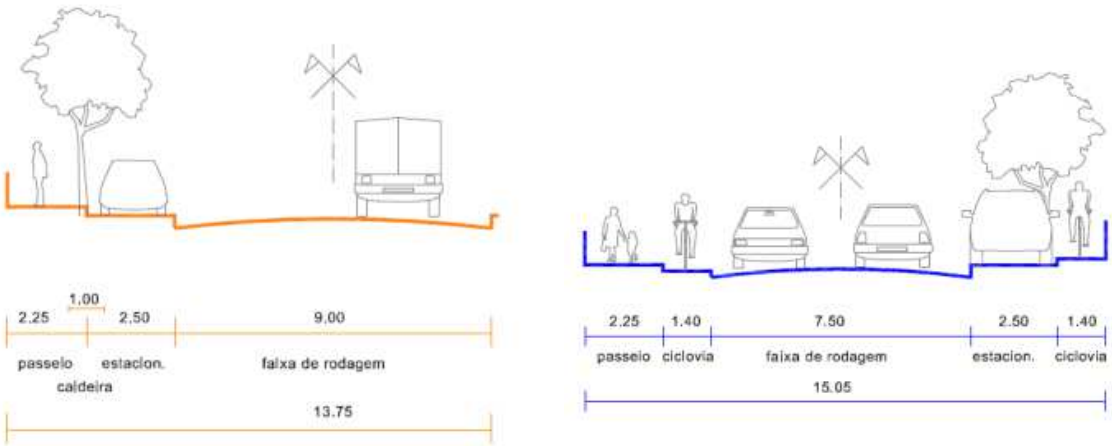
Figura 6 - Perfil-tipo da via estruturante



- **Via distribuidora local** – arruamento que assenta fundamentalmente em caminhos existentes e que tem uma função complementar em termos de acesso às parcelas existentes, sendo a principal diferença face à via estruturante, a presença de estacionamento e o facto de não integrar a ciclovia;

- **Via municipal** – via existente a reperfilar, de ligação aos núcleos urbanos; o seu dimensionamento obedece, em simultâneo, à integração da ciclovia (corredores unidirecionais) e a um processo de cedência que assumiu um perfil de 16m;

Figura 7 - Perfil-tipo da via distribuidora local e da via municipal de ligação aos aglomerados urbanos



- **Acesso local** – via existente a requalificar, de acesso às habitações existentes - perfil a definir conforme espaço disponível, deve ter um carácter mais urbano, ou seja, com passeios e estacionamento, não se destinando a veículos pesados.

Os restantes caminhos existentes, não representados na planta de traçado de infraestruturas viárias, não são estruturantes e, portanto, a proposta não condiciona a sua utilização, pois serão ajustados ao longo do tempo em função das necessidades e no âmbito das unidades de execução.

O quadro seguinte apresenta as características mínimas dos arruamentos propostos, traduzidos nos perfis anteriores, constituindo uma síntese dos requisitos mínimos de acordo com a função da via na estruturação da área de intervenção.

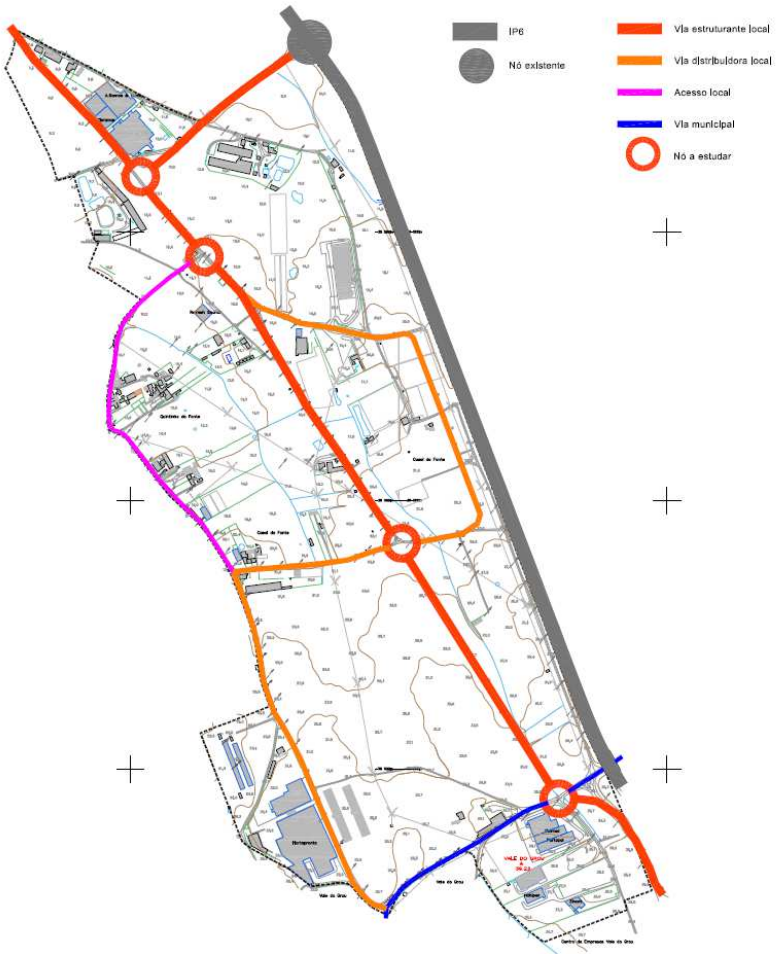
Tipo de via	Faixas de rodagem	Passeios	Caldeira para árvores	Estacionamento	Ciclovia
Via estruturante local	10m	1x2,50m	Não	Não	unidirecional 2,50m
Via distribuidora local	9m	1x2,25m	1m, integrada no estacionamento	1x2,50m, longitudinal	Não
Via municipal	7,5m	1x2,25m	1m, integrada no estacionamento	1x2,50m, longitudinal	Bidirecional 2x1,40m
Acesso local	6m	-	-	-	Não

São igualmente estabelecidos alguns parâmetros mínimos a observar no âmbito do eventual reperfilamento da via existente nos espaços residenciais ou na construção das novas vias que venham a ser definidas no interior de cada parcela ou unidades de execução (embora não desenhadas no PUVG).

Em suma, a rede viária proposta encontra-se definida na Planta do Traçado das Infraestruturas Viárias, em anexo ao presente relatório, cujo esquema síntese é apresentado de seguida, onde se ilustra o traçado, as articulações previstas (nós a estudar) e a hierarquia funcional proposta.

O traçado proposto pode e deve ser ajustado no âmbito de instrumentos de programação ou de projetos de infraestruturas, em função do projeto de execução que vier a ser aprovado, desde que a solução cumpra os objetivos que estão na base da sua demarcação.

Figura 8 - Esquema do traçado das infraestruturas viárias



O desenho dos "Nós a Estudar" é meramente indicativo, devendo ser aferido em sede do projeto de execução.

O quadro seguinte apresenta as extensões totais dos arruamentos propostos pelo PUVG, que terão correspondência às ações previstas no Programa de Execução e que a seguir se descrevem.

Tipo de via	Extensão (km)	Largura total da faixa de rodagem (m)	Perfil transversal total (m)
Via estruturante local	2,2	10,0	15,0
Via distribuidora local	1,8	9,0	13,75
Via municipal	0,5	7,5	15,05
Acesso local	0,7	6,0	-

Tendo em vista a estruturação da rede de circulação e de estacionamento na área de intervenção de forma a criar condições para a ocupação e consolidação da zona empresarial de Vale do Grou, a proposta de rede viária baseia-se em três tipos de intervenção:

- A construção de novos arruamentos destinados essencialmente a permitir o acesso às novas frentes a edificar no sentido de um melhor aproveitamento dos lotes;
- O reperfilamento de vias existentes tendo em vista melhorar as condições de circulação e adequá-las ao perfil definido no PUVG de acordo com a sua tipologia e função;
- A requalificação de arruamentos existentes, através de obras de beneficiação e repavimentação, integração de infraestruturas e compatibilização com o perfil mínimo definido no PUVG.

Assim, o Programa de Execução apresenta a caracterização das seguintes ações:

- **Construção de uma via estruturante** assente parcialmente num caminho existente**,** correspondente ao principal acesso e eixo de atravessamento da área de intervenção a partir do qual se pretende estruturar toda a ocupação da zona empresarial; integra um corredor ciclável tendo em conta a sua proximidade à rede de ciclovias projetada, bem como espaço de passeio de dimensões confortáveis; a construção destas vias inclui a construção dos nós assinalados, a estudar e aferir em sede de projeto de execução, de modo a facilitar o cruzamento das vias anteriores, de funções distintas.

- **Construção/reperfilamento da via distribuidora local**, de modo a melhorar a acessibilidade aos lotes ou parcelas, baseado fundamentalmente em caminhos existentes, assumindo uma função complementar à via estruturante, cujo perfil transversal não integra ciclovia mas prevê estacionamento público, arborização e passeio;

- **Reperfilamento da via municipal**, através da uniformização do perfil transversal que resulta simultaneamente de um processo de cedência que previu um perfil de 16m, e da necessidade de integrar os corredores unidirecionais de ciclovia;

- **Requalificação da via de acesso local**, relativa à via existente de acesso às habitações existentes - perfil a definir conforme espaço disponível, deve ter um caracter mais urbano, ou seja, com passeios e estacionamento, não se destinando a veículos pesados;

No que diz respeito ao estacionamento, o PUVG impõe a criação de lugares de estacionamento privativo no interior dos lotes, salvo nas situações de preexistências em que seja impossível respeitar os parâmetros definidos, por necessidade de cumprimento de outras regras de implantação dos edifícios tais como alinhamentos e afastamentos aos limites dos lotes.

Assim, os parâmetros de dimensionamento de lugares de estacionamento a prever são os seguintes:

- Nos espaços residenciais, deve ser previsto 1 lugar por cada 120 m² de área total de construção destinada ao uso habitacional, com o mínimo de 1 lugar por fogo;

- Nos espaços de atividades económicas, deve ser previsto:

  - 1 lugar por 30 m² de área total de construção destinada a comércio em estabelecimentos com área de construção inferior a 1000 m², ou 1 lugar por 25 m² de construção para estabelecimentos entre 1000 e 2500 m², ou ainda 1 lugar por 15 m² de construção em estabelecimentos superiores a 2500 m² incluindo 1 lugar de pesado por 200 m² de área de construção;

  - 1 lugar por 100 m² de área total de construção destinada a serviços para estabelecimentos com área de construção igual ou inferior a 500 m², ou 5 lugares por 100 m² de construção para estabelecimentos superiores a 500 m²;

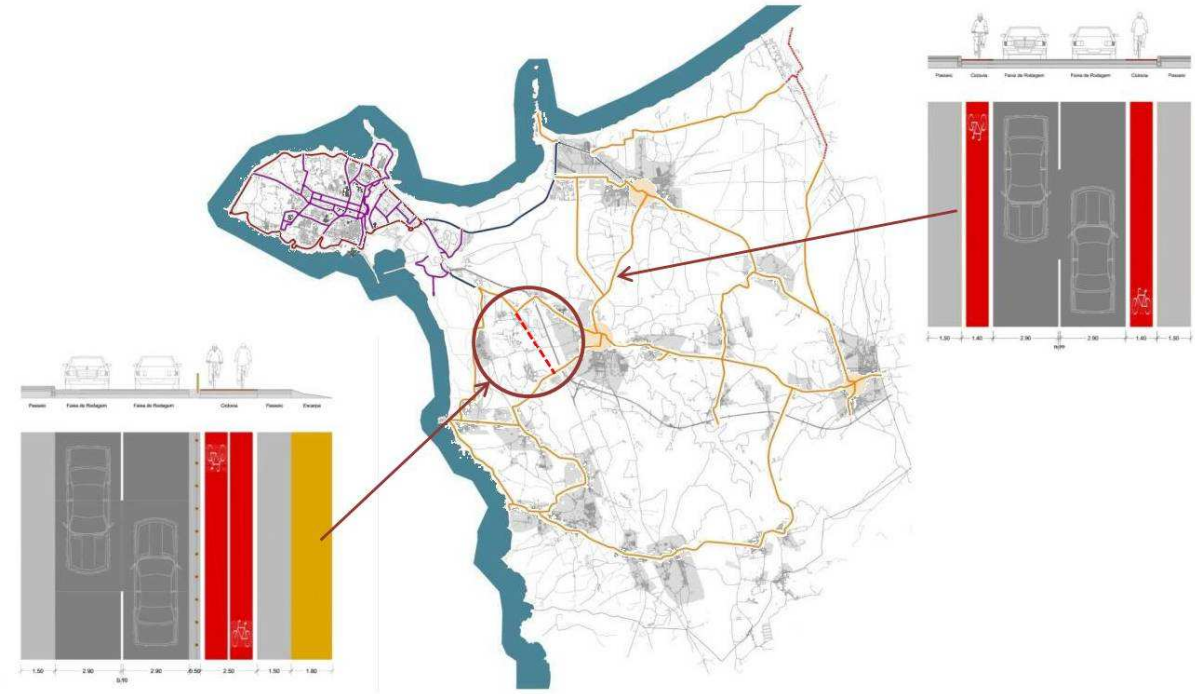
  - 1 lugar por 75 m² de área total de construção destinada a indústrias ou armazéns, além de 1 lugar de pesado por 500 m² de área de industria ou armazéns, com um mínimo de 1 lugar por lote, a localizar no seu interior;

  - 1 lugar por cada cinco quartos ou 1 lugar por cada unidade de alojamento.

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

Relativamente aos percursos cicláveis, o PUVG propõe a integração no sistema de circulação da zona empresarial de corredores cicláveis, promovendo a articulação com a rede de ciclovias projetada para o município, conforme esquematizado nos perfis transversais anteriores, cujo traçado envolve segregação entre os tipos de circulação (automóvel, pedonal e bicicletas).

Figura 9 - Percurso ciclável previsto no PUVG: articulação com a rede proposta para o município



Fonte: CM Peniche

3.4.2 Rede de abastecimento de água

As condutas de abastecimento de água existentes que atualmente abastecem as poucas indústrias e atividades económicas implantadas na área do Plano, são, em regra de polietileno de baixa densidade, com pequenos calibres, de natureza precária e não garantem qualquer ligação em malha, nem sequer uma continuidade minimamente planeada.

No entanto, a zona do PUVG é atravessada por uma conduta adutora de 450 mm diâmetro que liga a principal fonte de captação do concelho, a albufeira da barragem de S. Domingos, através da Estação de Tratamento de Água de Atouguia da Baleia (ETA), aos reservatórios de Peniche, cuja cidade depende desse abastecimento.

Se, por um lado, o facto de a área de intervenção ser atravessada pela conduta adutora principal de abastecimento à cidade, constitui uma condicionante, dado que exige que seja estabelecido um corredor de proteção adequado, por outro lado, facilita o abastecimento quando a zona empresarial e industrial estiver já numa fase avançada de consolidação, através da “picagem” da referida conduta, imediatamente a poente do IP6, há muito prevista, para abastecimento zona sul do concelho, conforme projeto existente nos Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento (SMAS). De acordo com o mesmo projeto, o abastecimento definitivo à zona empresarial de Vale do Grou, será levado a efeito através de uma outra derivação, esta da conduta da zona sul, complementada com um sistema de reservatórios e de elevação, a construir próximo do limite sul da zona de intervenção do plano, de forma garantir as condições ideais de caudal e de pressão.

Porém, porque a solução atrás referida, apesar de há muito estar projetada, é onerosa e enfrenta ainda dificuldades de financiamento, de acordo com a informação dos SMAS, existe uma alternativa técnica de curto e médio prazo: através do prolongamento da conduta distribuidora existente, na E.M.

578, a norte do Lugar da Estrada. Numa segunda fase, quando a densidade e tipologia de ocupação o justificar, será então implementada a solução definitiva, através do projetado sistema de abastecimento de água à zona sul do concelho, com dispositivos de armazenamento e de pressurização autónomos.

Todavia, em termos de dimensionamento de redes internas da área de intervenção, o dimensionamento deverá já contar com as necessidades previstas, para ambas as fases.

Dado a inexistência de informação quanto à tipologia de atividades empresariais a instalar, o que condiciona a estimativa dos consumos, foram adotados valores de capitações médios obtidos de bibliografia para parques empresariais com características semelhantes.

Deverá também existir uma faixa de proteção adicional à conduta principal que abastece a cidade de Peniche, a partir da barragem de S. Domingos, não obstante já ter havido o cuidado de a fazer coincidir com o traçado de arruamentos previstos.

3.4.3 Redes de saneamento básico

De acordo com o diagnóstico já feito na fase anterior, a área abrangida pelo PUVG não possui rede de saneamento básico, nem rede de drenagem de águas pluviais – duas das infraestruturas vitais para a estruturar e ordenar, ainda que de modo faseado.

- ***Rede de saneamento de águas residuais e industriais***

Em regra, a área abrangida pelo plano, possui uma inclinação moderada de sul para norte e de poente para nascente, pelo que, com exceção de uma pequena área no topo sul, todo o sistema de drenagem, poderá afluir, por via direta, ou indireta, através das vias internas, a um coletor principal a instalar na via estruturante proposta, que, no seu extremo norte, coincide com a estação elevatória existente, onde se concentram todas as águas residuais das povoações do litoral sul do concelho e daí são elevadas para a ETAR de Atouguia da Baleia. Trata-se de um sistema de transporte, elevação e tratamento, explorado pela empresa "Águas do Oeste". Pelas indicações fornecidas, este sistema foi projetado e possui folga suficiente para incluir esta área empresarial sem necessidade de ampliação, salvo se se verificarem futuramente instalações de grande consumo e de elevada carga poluente.

Apesar disso, todos os efluentes que sejam ligados à rede terão que cumprir obrigatoriamente os parâmetros de qualidade definidos no Regulamento de Drenagem de Águas Residuais do concelho de Peniche, o que, na prática, será o equivalente a "esgoto urbano comparável". Significa isto que as eventuais indústrias que, por força do seu processo tecnológico de laboração, rejeitem águas residuais ou industriais, com pelo menos um dos parâmetros de qualidade não enquadráveis nos valores máximos admissíveis pelo regulamento, terão sempre que instalar sistemas internos de pré-tratamento, de modo a que a ligação à rede, cumpra todos os parâmetros de qualidade exigidos.

Nestas condições, pelo menos a curto prazo, o tratamento e destino final estará garantido, havendo apenas a necessidade de serem projetadas e executadas as redes públicas locais de coleta e os futuros ramais de ligação.

No Programa de Execução são enumeradas as ações associadas à construção destas infraestruturas, cujo dimensionamento é baseado numa estimativa de caudal médio, ainda que este terá obrigatoriamente que ser aferido em sede de projeto de execução, consoante a tipologia das atividades económicas que venham a instalar-se na área de intervenção.

- ***Rede de drenagem de águas pluviais***

Tal como referido na fase de caracterização, na área do PUVG não existe qualquer sistema de drenagem ou coleta de águas pluviais. Trata-se de uma zona com índices de ocupação e de impermeabilização do solo ainda muito baixos. É servida por 3 linhas de água demarcadas na carta militar como regueiras-madre, mas de pouca expressão, com caudais quase nulos na época estival. Na época das chuvas, mesmo em situações de pluviosidade extrema, em que as regueiras existentes transportam caudais consideráveis, esta área caracteriza-se por uma ausência praticamente total de problemas associados a cheias ou inundações, graças à pouca ocupação existente se encontrar, em regra, em cotas elevadas e com inclinações favoráveis relativamente às linhas de água e também à grande capacidade de absorção de água pelo solo, maioritariamente de natureza arenosa e ainda com uso agrícola predominante.

Deste modo, o sistema de drenagem proposto assenta fundamentalmente em duas vertentes fundamentais:

- A manutenção, limpeza e requalificação das linhas de água existentes, de modo evitar o mais possível, a existência de sistemas de tubagem enterrados e fechados, com todas as consequências ambientais negativas daí decorrentes - desde a tentação para o abandono e encanamento das linhas de água naturais, com os riscos de cheias associados, até aos ramais de ligação do interior dos lotes, cujos despejos indesejáveis e poluentes, são muito difíceis de controlar num sistema fechado;

- Uma rede de caleiras em betão pré-fabricado, cobertos por grelhas em ferro fundido de ambos os lados das faixas de rodagem dos arruamentos, entre estas e os lancis, com pequenas caixas de limpeza sifonadas, espaçadas no máximo de 50 m e em todas as interceções, permitindo assim um escoamento mais natural das águas pluviais que afluem à rede viária, com possibilidades de ligações controladas aos lotes, através de sistemas semelhantes de interceção, já dimensionados concebidos para o efeito.

No entanto, admite-se que em pequenas áreas, onde este sistema é mais difícil de implantar, sejam possíveis pequenos sistemas de coleta em tubagem de betão de 300 mm, com sumidouros laterais, cujas descargas serão feitas diretamente nas linhas de água, após devido licenciamento pelas entidades competentes.

3.4.4 Redes de energia elétrica

No que respeita ao abastecimento de energia, a zona é bordejada perto do limite norte e atravessada, no sentido transversal, sensivelmente na zona central e no sentido longitudinal, em parte do limite nascente, por redes aéreas de média tensão, provenientes de subestações existentes a montante, nomeadamente a de Atouguia da Baleia, de onde partem linhas de 30 kV, que se destinam prioritariamente ao abastecimento da cidade de Peniche e várias povoações limítrofes, tais como: - Casal da Vala, Casal Moinho, Estrada e Consolação.

Ao nível local, os abastecimentos são feitos pontualmente através de derivações para alguns dos vários Postos de Transformação existentes na zona, que posteriormente se interligam, sempre por via aérea. A maior parte destes PT´s estão junto a unidades fabris e oficinas e teoricamente seriam de natureza privativa, mas, na maior parte dos casos, são geridos pelas empresas e fornecedoras e, praticamente considerados como equipamentos concessionados para fins públicos.

Prevê-se que a zona empresarial seja alimentada através da linha existente de 30 kV, que, por sua vez alimentará por via subterrânea os postos de transformação das empresas, sempre que os consumos destas o justifiquem.

Os lotes e a rede de iluminação pública, serão alimentadas através de cablagem subterrânea inserida em tubos de PEAD de 110 mm e armários de seccionamento junto aos passeios e às vias laterais.

Em todos os arruamentos será prevista a instalação de iluminação pública, com as características luminotécnicas adequadas à zona onde se insere.

3.4.5 Rede de telecomunicações

As atuais redes existentes na área do PUVG limitam-se a linhas aéreas, compostas por cabos assentes em postes de madeira, provenientes de repetidores instalados em antenas dos operadores, fora desta área. Garantem apenas os serviços básicos. A potência do sinal “Wi-Fi” é, regra geral, muito fraca, quando comparada com a das redes urbanas e totalmente inadequada para uma zona que se pretende ter um carácter fortemente empresarial e de centro de negócios.

No programa de execução contempla a melhoria das redes de telecomunicações, designadamente a dotação da área do PUVG de rede ITUR, totalmente subterrânea, que incluirá também fibra ótica. Para o efeito prevê-se a instalação, em todos os arruamentos, de um sistema de tubagem PEAD com calibres variáveis entre 50 e 110 mm e caixas de visita CRV1 e CRV2, segundo as prescrições do manual ITUR. Por este motivo, não é representada a rede de telecomunicações em planta.

3.4.6 Rede de gás natural

Tal como já referido no relatório de caracterização, está em fase adiantada de construção a rede de gás natural do concelho, pela empresa concessionária (GALP - Lusiataniagás), cuja principal conduta DN PE 200-17.6, atravessa uma faixa no extremo norte da área abrangida pelo PUVG, pelo que será necessário prever um corredor de proteção adequado.

A curto prazo deverá sair dessa conduta de uma derivação secundária PE DN 160-17.6, para a via estruturante PE DN 160, de modo a permitir o rápido abastecimento deste tipo de energia às unidades fabris já instaladas e que venham a ser instaladas.

4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

O regime legal que enquadra a elaboração dos instrumentos de gestão territorial estabelece que os Planos de Urbanização integram obrigatoriamente um programa de execução e um plano de financiamento. Estes dois elementos assumem uma grande relevância pelo carácter eminentemente operacional deste tipo de planos, devendo indicar o conjunto de ações necessárias para levar a cabo a execução do Plano, nomeadamente na componente da responsabilidade do município, bem como a respetiva descrição, escalonamento temporal, orçamento e fonte de financiamento das ações propostas.

Tendo como finalidade responder aos objetivos e à estratégia de intervenção definidos para o PUVG, o Programa de Execução apresenta as ações que visam a sua concretização, nomeadamente a criação de novas infraestruturas e/ou beneficiação das existentes.

Neste contexto, as intervenções propostas apresentam-se distribuídas em três fases de implementação – correspondentes às unidades de execução definidas -, sendo este faseamento flexível, de carácter indicativo, já que a sua concretização se pode prolongar no tempo, podendo mesmo ser alterada a sequência de execução consoante as expectativas e necessidades no decorrer da implementação do Plano, sobretudo em função das solicitações de iniciativa privada.

O Programa de Execução que se apresenta corresponde a um quadro das intervenções previstas para o horizonte do Plano, de acordo com o escalonamento temporal definido, incluindo a respetiva descrição sumária, um pré-dimensionamento e uma estimativa do custo, em conformidade com as unidades de execução previstas.

4.1. Programação e execução

A execução do PUVG é realizada de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e com o Regime Juridico da Urbanização e Edificação, sem prejuízo do disposto em legislação geral de caracter setorial e das posturas municipais.

A execução do PUVG assenta nas operações urbanísticas que incluem as obras de urbanização, de edificação, de demolição e nas ações de transformação fundiária das parcelas que integram a área de intervenção, de forma a dar cumprimento ao disposto no regulamento.

A execução do PUVG obedece a um conjunto de princípios:

- Flexibilidade e faseamento – a possibilidade de a área do plano ser concretizada por setores sem ordem definida, em função dos locais onde surjam investimentos privados; flexibilidade na delimitação de unidades de execução através da possibilidade de serem definidas unidades de menor dimensão; flexibilidade nos instrumentos e sistemas de execução;
- Minimização de custos para o Municipio;
- Equidade entre particulares – adoção de mecanismos de perequação gerais para toda a área, em função das necessidades de infraestruturação, com a particularidade de poderem ser detalhados e desenvolvidos no contexto de cada unidade de execução;
- Existência de acesso e infraestruturas como condição para o aproveitamento urbanístico;

- Distinção entre as situações que não carecem de transformação fundiária e onde existe acesso, ainda que sujeito a reperfilamento, das situações que carecem de um instrumento mais detalhado de reorganização da propriedade.

4.2. Modelo de execução e instrumentos de perequação

A urbanização da zona industrial e empresarial é fundamental para a criação de condições de fixação de novas atividades. Contudo, dados os elevados custos da operação (veja-se capitulo seguinte), constitui opção do plano a admissão da ocupação e transformação do solo no conjunto de parcelas que já confinam com arruamentos existentes e sempre que a operação não coloque em causa o aproveitamento de outras parcelas ou a construção das vias previstas.

A ocupação é antecedida – se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente o exigir – de planos de pormenor, da constituição de unidades de execução nos termos da legislação aplicável ou de operações de loteamento com ou sem associação de proprietários. Esta necessidade está balizada no plano, que determina dois tipos de situação:

O estabelecimento do índice de utilização do solo aplicável às parcelas ou lotes preexistentes à data de aprovação do PUVG para efeitos de cálculo da capacidade edificatória a qual, no caso de novos lotes que resultem de operações de loteamento, reparcelamento ou destaques, é a que resulta da distribuição da área de construção pelos lotes, na direta proporção da sua área, sem prejuízo da aplicação cumulativa dos restantes parâmetros estabelecidos em cada categoria;

Assim, podem distinguir-se, na área de intervenção do PUVG, 3 situações:

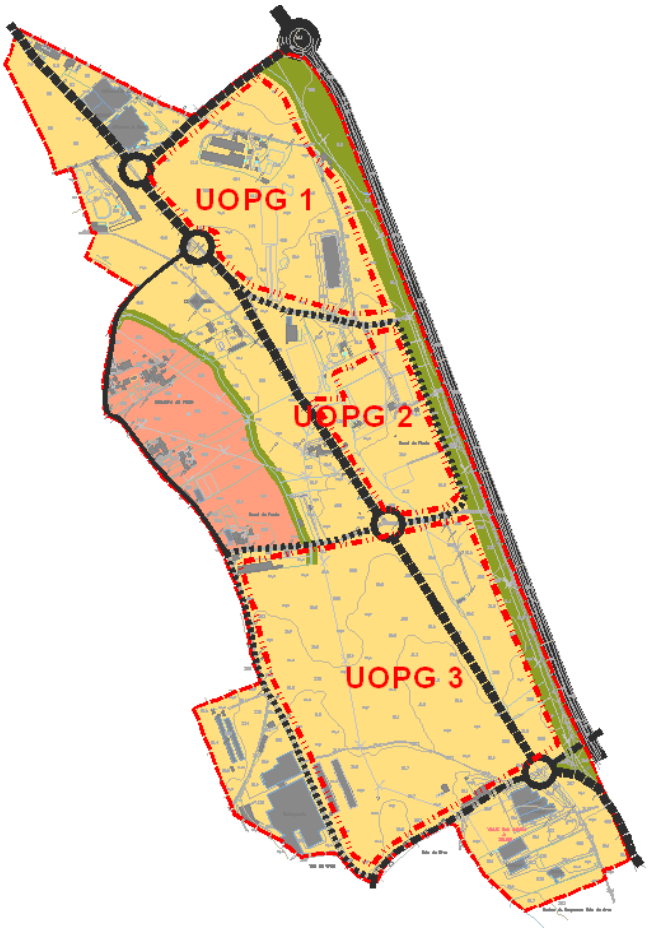
- Preexistências compatíveis - os lotes/parcelas já edificados e com funções compatíveis com o regime previsto, para os quais são propostas regras relativas à sua manutenção e transformação;
- Preenchimento avulso - os lotes/parcelas não ocupados ou cuja edificação deve ser demolida ou adaptada a novas funções, com configuração que permite a ocupação individual, de acordo com o regime previsto;
- Os espaços que, pela sua dimensão e necessidade de novas vias, exigem uma ação integrada e global de reorganização da propriedade por forma assegurar a distribuição equitativa dos benefícios e encargos.

Os primeiros dois grupos integram quer os espaços residenciais como os espaços de atividades económicas, enquanto o último ocorre apenas nos espaços de atividades económicas.

Por forma a distinguir, em termos de execução, as referidas situações, o PUVG define três unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) que corresponde às áreas com maior potencial de transformação e ocupação:

- UOPG 1 – setor norte;
- UOPG 2 – setor central;
- UOPG 3 – setor sul.

Figura 10 - Identificação das UOPG



Contudo, existe uma distinção entre a UOPG 1 e as restantes. Na primeira, que á a mais próxima da zona urbana e infraestruturada e com um maior nível de preenchimento, a CMP tem liberdade para optar entre o desenvolvimento de uma unidade de execução e o preenchimento avulso das parcelas existentes. Esta possibilidade fundamenta-se na flexibilização do plano para melhor responder às dinâmicas empresariais. Em alternativa, a CMP pode condicionar a aprovação de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento, quando considere desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço.

Assim, nas UOPG 2 e 3, a ocupação e edificação depende da prévia elaboração de plano de pormenor, operação de loteamento ou de unidade de execução que abrange a totalidade da unidade territorial.

Paralelamente, o plano flexibiliza a própria configuração das UOPG, as quais podem ser subdivididas em unidades de dimensão mais reduzida desde que sejam cumpridas as seguintes regras:

- Não seja posta em causa o cumprimento dos objetivos e opções do PUVG;
- Seja garantida a confrontação com, pelo menos, uma das vias definidas;
- Não seja impedido o aproveitamento urbano da área remanescente;
- O seu limite seja coincidente com a divisão da propriedade.

Prevê-se, ainda, a possibilidade se constituição de fundo de compensação para cada unidade de execução, a ser gerido pela Câmara Municipal.

Preferencialmente o sistema de execução a adotar deve ser o da cooperação ou, no limite, o da compensação, especialmente para a construção da rede viária prevista. No entanto, as condições para a adoção de um determinado sistema de execução só podem ser aferidas no momento da execução de cada UOPG. Assim, o regulamento deixa em aberto a escolha do sistema de execução.

Sem prejuízo da colaboração do Câmara Municipal em qualquer altura, o plano deixa claro que a execução das intervenções no contexto das unidades de execução, depende da celebração de contratos de urbanização entre os particulares, sendo nessa sede identificadas as parcelas envolvidas, os novos lotes, a sua distribuição pelos proprietários, os valores a pagar ou receber por cada interveniente na operação e o mecanismo de compensação previsto.

Em termos de mecanismos de perequação, o PUVG adota os mecanismos previstos na lei, nomeadamente: a repartição dos custos de urbanização e as cedências. Nos espaços não abrangidos por unidades operativas de planeamento e gestão, são aplicados apenas estes mecanismos – os custos de urbanização através da Taxa Municipal de Urbanização e as cedências através da aplicação dos parâmetros constantes do regulamento.

No contexto das unidades operativas de planeamento e gestão, são aferidos de forma integrada os custos e os benefícios para cada proprietário, associados aos 3 mecanismos referidos e tendo por base os parâmetros urbanísticos previstos no Plano e os custos com infraestruturação previstos no programa de execução.

Tanto no caso das UOPG como da Taxa Municipal de Urbanização, os custos das infraestruturas constantes do programa de execução são considerados para efeitos de perequação até à elaboração dos respetivos projetos de execução.

No que se refere às cedências, as principais destinam-se à construção das infraestruturas previstas no plano, cujos parâmetros de dimensionamento previstos no regulamento. Complementarmente, e no caso das operações de loteamento ou operação urbanística de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento, a CMP pode exigir outras cedências para áreas de utilização coletiva no valor de 30m2/100m2 de área de construção. Estas áreas tanto podem destinar-se a espaços urbanos de utilização coletiva (jardins, praças, áreas de lazer, etc.) como a equipamentos de utilização coletiva (conceitos previstos do Decreto Regulamentar 9/2009 de 29 de Maio). Caberá à CMP aferir da necessidade desses espaços a função a que se destinam.

Tendo em vista o cálculo das cedências efetivas, caso a CMP considere não serem necessários os espaços decorrentes da aplicação do parâmetro de cedência, podem ser tido em consideração os espaços verdes de caráter privado exigidos em cada lote ou parcela em sequência dos parâmetros estabelecidos para os espaços de atividades económicas.

Assim, enquanto a aplicação do parâmetro de cedência permite aferir a cedência total, ao ser descontada a área verde acima referida, obtém-se a cedência parcial. Sempre a que cedência parcial não seja do interesse da CMP, a mesma pode ser substituída por uma compensação em numerário ou em espécie, nos termos do regulamento municipal de urbanização e edificação.

4.2.1 Programação das intervenções e plano de financiamento

Embora as obras de urbanização constituam um dever dos proprietários ou promotores no contexto do PUVG, tradicionalmente são levadas a cabo pelos municípios o que significa que são as únicas que se justifica orçamentar. A estimativa de custos que apresenta visa constituir uma referência para

O quadro seguinte sintetiza as ações previstas pelo PUVG, indicando a respetiva estimativa de custos e o faseamento da sua concretização.

Designação da intervenção	Custo estimado (€)	Faseamento da execução		
		1ª fase	2ª fase	3ª fase
REDE VIÁRIA				
Construção da via estruturante local	1.200.000,00	X	X	
Construção das vias distribuidoras	850.000,00	X	X	
Reperfilamento da via municipal	250.000,00		X	
Requalificação da via de acesso local (residencial	160.000,00			X
INFRASTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA				
Ampliação da conduta de abastecimento (PVC315mm)	105.000,00	X		
Execução da rede de abastecimento de água (PEAD225mm)	110.000,00	X	X	
Execução da rede de abastecimento de água (PEAD160mm)	50.000,00		X	
Execução da rede de abastecimento de água (PEAD90mm)	20.000,00			X
INFRAESTRTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO				
Execução da rede coletora de águas residuais PVC315mm	55.000,00	X	X	
Execução da rede coletora de águas residuais PVC200mm	140.000,00		X	
Execução da rede de drenagem de águas pluviais	240.000,00	X	X	X
INFRAESTRUTURAS DE ENERGIA ELÉTRICA				
Execução da rede de infraestruturas subterrâneas (PEAD110mm) , armários de seccionamento e instalação de iluminação pública	88.000,00	X	X	X
INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES				
Execução de rede subterrânea de ITUR incluindo fibra ótica (PEAD de calibres variáveis entre 50 e 110mm e caixas de visita CRV1 e CRV2)	32.000,00	X	X	X
INFRAESTRUTURAS DE GÁS NATURAL				
Execução de conduta secundária PE DN 160-17.6 ao longo da via estruturante	*	X		
TOTAL ESTIMADO	**3.290.000,00**			

* Rede a executar pelo concessionário

De acordo com o referido no capítulo 3, foi calculado um pré-dimensionamento das intervenções programadas, o qual obedece a critérios e parâmetros definidos no quadro seguinte e que permitem depois apresentar uma estimativa de custos global das ações.

REDE VIÁRIA	
Construção de arruamentos: Considerando tratar-se de vias com uma afluência significativa de tráfego pesado, a execução das vias deve respeitar as seguintes características:	
Faixas de rodagem e estacionamento	- Camada de estabilização em saibro com 0,15 m - 2 Camadas de sub-base e base em “tout-venant”, com 0,15 m de espessura. - Camada de regularização em "binder" com 0,08 m de espessura. - Camada de desgaste em betão betuminoso com uma espessura de 0,06 m
Passeios	- Base com 0,12 m em tout-venant - Camada de regularização em pó de pedra com 0,10 m e espessura - Revestimento a placas pré-fabricadas de betão, do tipo "pavê" de 0,06 m de espessura
Ciclovias	- Base com 0,20 m em tout-venant - Camada de regularização em pó "binder" 0,10 m de espessura - Revestimento final com lama asfáltica "slurry", com pigmento de coloração.
INFRASTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	

Execução da rede de abastecimento de água: Uma vez que se desconhece a tipologia das atividades a instalar na área do PUVG, o cálculo dos consumos baseou-se em: ▪ Uma ocupação máxima prevista para o índice de utilização adotado de 0,35, com uma média da área de lotes de 4.000 m², do qual se obtém um número de unidades instalar de cerca de 80 unidades, para uma área máxima de construção de cerca de 325.000 m². ▪ Capitações médias, considerando uma percentagem de 50% de indústria alimentar, a mais expressiva na zona e a parte restante de indústrias ou serviços, com consumos pouco significativos. Atinge-se um valor aproximado de 0,04 m3/unidade/dia.	
Caudal médio diário	3.200 m3/dia (37 l/s)
Caudal máximo de dimensionamento da rede	Com um fator de ponta diário 1,5: 4.800 m3/dia (55 l/s).
Tubagem	PEAD, com uma pressão nominal de 10 bar (PN10),
Calibres	Ampliação da conduta de PVC 315 mm, conforme informação técnica dos SMAS, para abastecimento da 1ª fase, em cerca de 950 ml. - Uma conduta principal em PEAD PN10 de 225 mm no eixo principal. - Um sistema de rede malhada de condutas em PEAD PN10 de 160 mm, nos principais eixos internos; - Uma conduta de PEAD de 90 mm para a área residencial.
Características de implantação	As tubagens e os órgãos de manobra e segurança (válvulas de seccionamento, marcos de incêndio, etc.), deverão ser implantadas nos passeios em articulação com as restantes infraestruturas, sempre com uma profundidade de recobrimento mínima de 1,10 m. Nas travessias dos arruamentos será prevista uma proteção adicional em betão, para suporte das cargas introduzidas pelos veículos, em particular os pesados.
INFRAESTRTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO	
Execução da rede de drenagem de águas residuais e industriais: Uma vez que se desconhece a tipologia das atividades a instalar na área do PUVG, consideraram-se os seguintes critérios de dimensionamento:	
Coeficiente médio de rejeição	da ordem dos 80%,
Rejeição de águas residuais estimada	2.600 m3/dia, o que significa um caudal médio de 30 l/s no extremo da rede e um caudal de ponta de cerca de 45 l/s.
Características	Considerando os caudais máximos entre nós e as inclinações médias, através do método de cálculo de "Harby-Cross", optou-se pela instalação de condutas de PVC, com diâmetro mínimo de 200 mm, nos locais de montante (cabeceiras) e de 315 mm, a partir da confluência de jusante e até a entrega na estação elevatória. A profundidade mínima dos coletores deverá ser de 1,40 m, e a distância máxima das caixas de visita sifonadas, deverá ser de 60 metros, para garantia da autolimpeza, sendo obrigatórias em cada interceção de coletores, independentemente da distância às caixas restantes, conforme esquema gráfico esboçado em planta.
Execução da rede de drenagem de águas pluviais	
Intervenções	A manutenção, limpeza e requalificação das linhas de água existentes, de modo evitar o mais possível, a existência de sistemas de tubagem enterrados e fechados, com todas as consequências ambientais negativas daí decorrentes Uma rede de caleiras em betão pré-fabricado, cobertos por grelhas em ferro fundido de ambos os lados das faixas de rodagem dos arruamentos, entre estas e os lancis, com pequenas caixas de limpeza sifonadas, espaçadas no máximo de 50 m e em todas as interceções, permitindo assim um escoamento mais natural das águas pluviais que afluem à rede viária, com possibilidades de ligações controladas aos lotes, através de sistemas semelhantes de interceção, já dimensionados concebidos para o efeito. No entanto, admite-se que em pequenas áreas, onde este sistema é mais difícil de implantar, sejam possíveis pequenos sistemas de coleta em tubagem de betão de 300 mm, com sumidouros laterais, cujas descargas serão feitas diretamente nas linhas de água, após devido licenciamento pelas entidades competentes.
INFRAESTRTURAS DE ENERGIA ELÉTRICA	
Execução da rede de infraestruturas subterrâneas	
Intervenções e características	- Linhas subterrâneas que alimenta os postos de transformação das empresas, sempre que os consumos destas o justifiquem. - Em todos os arruamentos será prevista a instalação de iluminação pública, com as características luminotécnicas adequadas à zona onde se insere. - Os lotes e a rede de iluminação pública, serão alimentadas através de cablagem subterrânea inserida em tubos de PEAD de 110 mm e armários de seccionamento junto aos passeios e às vias laterais.

INFRAESTRTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES	
Execução da rede de infraestruturas subterrâneas	
Intervenções	Rede ITUR, totalmente subterrânea, que incluirá também fibra ótica, em todos os arruamentos.
Características	Sistema de tubagem PEAD com calibres variáveis entre 50 e 110 mm e caixas de visita CRV1 e CRV2, segundo as prescrições do manual ITUR.
INFRAESTRTURAS DE GÁS NATURAL	
Execução da rede de infraestruturas subterrâneas	
Intervenções e características	A curto prazo deverá sair da conduta principal uma derivação secundária PE DN 160-17.6, para a via estruturante PE DN 160, de modo a permitir o rápido abastecimento deste tipo de energia às unidades fabris já instaladas e a instalar.

O faseamento previsto para a execução das ações previstas assenta na definição de três fases de implementação, essencialmente com recurso a unidades de execução, segundo o seguinte modelo:

- **1ª FASE**: Correspondente à área da UOPG 1, envolvendo a ampliação da conduta de abastecimento de água 315 mm, parte da via estruturante (entre a rotunda central e o limite norte), o troço nascente da via de distribuidora e todas as restantes infraestruturas envolventes desta unidade.

    - Custo estimado: 900.000,00 €

- **2ª FASE**: Correspondente à UOPG 3, abrangendo a restante da via estruturante, a via municipal, os troços das vias distribuidoras e todas as restantes infraestruturas envolventes desta unidade.

    - Custo estimado: 1.740.000,00 €

- **3ª FASE**: Correspondente às restantes infraestruturas, não incluídas nas fases anteriores, para viabilização da UOPG 2 e as áreas empresariais e residenciais do lado poente:

    - Custo estimado: 650.000,00 €

ANEXOS

FICHA DE DADOS ESTATÍSTICOS DE PLANO DE URBANIZAÇÃO

N.º 5 da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro

Modelo n.º 2

Designação PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VALE DO GROU

Localização

Região/NUT II	Oeste
Município	PENICHE
Lugar	VALE DO GROU

Valores globais

Área de intervenção do plano				
Área de intervenção do plano em solo urbanizado	18	ha		
Área de intervenção do plano em solo urbanizável	75.7	ha		
Área de intervenção do plano em solo urbano		93,7	ha	
Área de intervenção do plano em solo rural (complementar)		0	ha	
Área de intervenção do plano (total)			93,7	ha
Estrutura ecológica				
Área da Estrutura Ecológica Urbana	7,8	ha		
Área da Estrutura Ecológica Municipal (em solo rural)	0	ha		
Área da Estrutura Ecológica (total)		7,8	ha	
População				
População existente	34	hab		
População prevista	0	hab		
População (total)		34	hab	

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

Direção-Geral do Território
Rua Artilharia Um, n.º 107, 1099-052 Lisboa, Portugal
Telefone (+351) 21 381 96 00 • Fax (+351) 21 381 96 99 • www.dgterritorio.pt

Classificação e qualificação do solo

Solo Urbano		Categorias operativas		Total de solo urbano (por categoria funcional) [ha]
		Solo urbanizado [ha]	Solo urbanizável [ha]	
Categorias Funcionais	Espaços Centrais *(alínea a) do artº 21º do D.R. nº 11/2009, de 29 de Maio)*	0	0	0
	Espaços Residenciais *(alínea b) do artº 21º do D.R. nº 11/2009, de 29 de Maio)*	-	-	8
	Espaços de Atividades Económicas *(alínea c) do artº 21º do D.R. nº 11/2009, de 29 de Maio)*	-	-	77,9
	Espaços Verdes *(alínea d) do artº 21º do D.R. nº 11/2009, de 29 de Maio)*	-	-	7,8
	Espaços de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas *(alínea e) do artº 21º do D.R. nº 11/2009, de 29 de Maio)*	0	0	0
	Espaços de Uso Especial - Turismo *(alínea e) do artº 21º do D.R. nº 11/2009, de 29 de Maio)*	0	0	0
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade *(alínea f) do artº 21º do D.R. nº 11/2009, de 29 de Maio)*	0	0	0
TOTAL DE SOLO URBANO				93,7

Dimensionamento dos equipamentos públicos de utilização coletiva

Equipamentos públicos de utilização coletiva	Área de solo afeta a equipamento existente [m2]	Área de solo afeta a equipamento proposto [m2]
Educação	0	0
Desporto	0	0
Saúde	0	0
Cultura	0	0
Cemitérios	0	0
Administrativos	0	0
Segurança Pública	0	0
Segurança Social	0	0
Outros	0	0
Total	0	0

Dimensionamento das infraestruturas urbanas

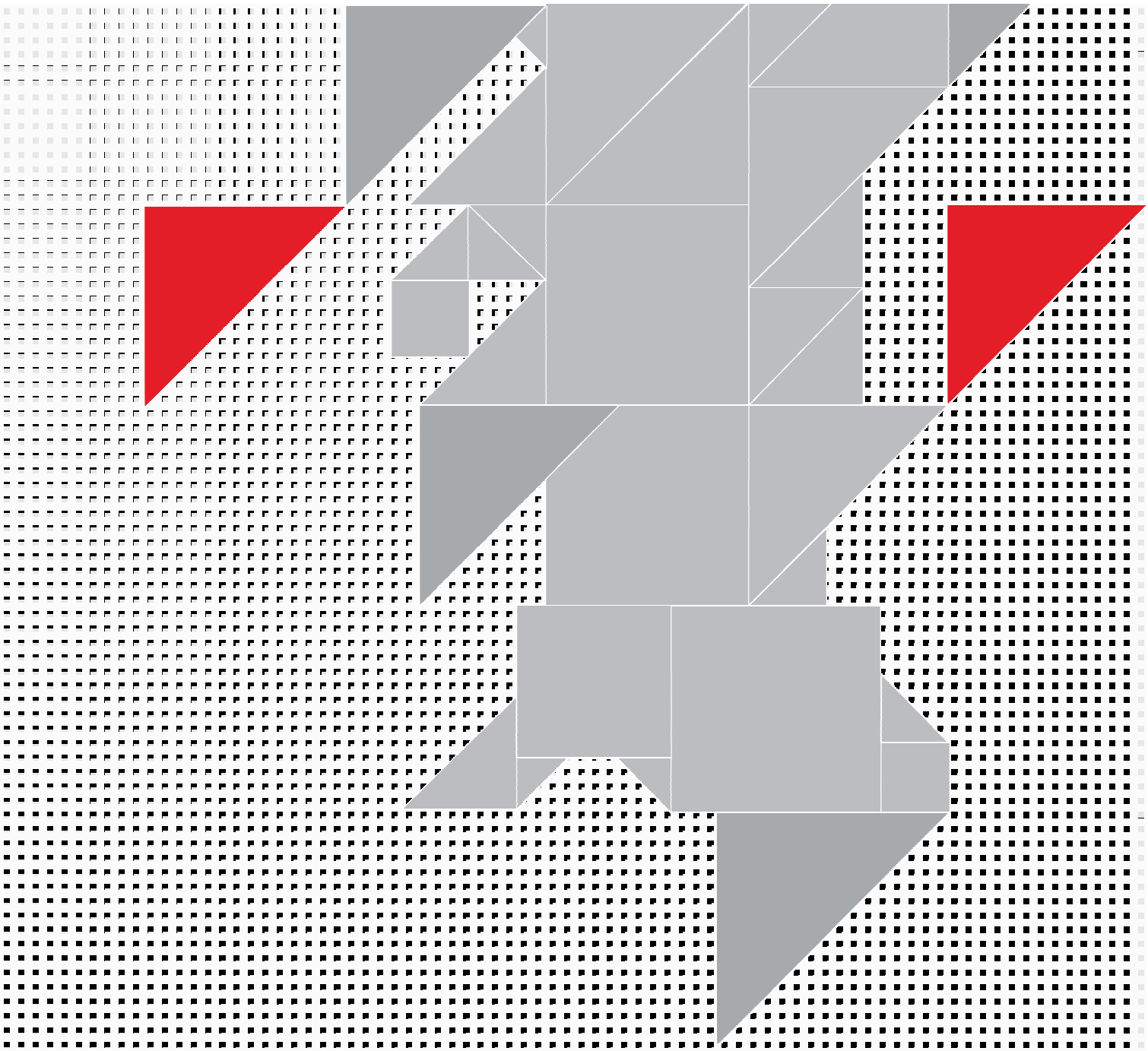
	Comprimento da rede [Km]
Infraestruturas viárias estruturantes existentes	
Infraestruturas viárias estruturantes propostas	
Infraestruturas viárias estruturantes (total)	

(A desdobrar tantas vezes quantos os Instrumentos de Gestão Territorial que altera ou revoga)

Articulação

Enquadramento em Instrumentos de Gestão Territorial	**PROT-OVT, PDM Peniche**
IGT que altera ou revoga (indique se altera ou revoga na totalidade ou apenas as disposições abrangidas):	**Nenhum**
Nome do IGT alterado ou revogado	-
Disposições alteradas ou revogadas	-

Data de preenchimento da ficha 22/ 5 /2015



Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa
Av. 5 de Outubro
nº77 – 6º Esq.
1050-012 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

www.quarternaire.pt
geral@quaternaire.pt