



UOPG 45 – UNIDADES DE EXECUÇÃO

Flor da Mata Seixal

Fevereiro 2022

Estudo Urbanístico
Delimitação das Unidades de Execução

Arquiteto João Simões Raposo-Arquiteta Raquel Marques

ÍNDICE

1.	Introdução	2
2.	Localização da Área de Intervenção	2
3.	Enquadramento no PDMS	3
4.	Elementos Prediais	12
5.	Proposta de Delimitação das Unidades de Execução	13
6.	Solução Urbanística -Disposições e Orientações Gerais	13
6.1	Solução Urbanística	13
6.2	- Sistema de Execução	15
6.3	Unidade de Execução U.E.45.1-Poente 1.....	15
6.4	Unidade de Execução U.E.45.2 -Poente 2.....	15
6.5	Unidade de Execução U.E.45.3-Sul 1	15
6.6	Unidade de Execução U.E.45.4-Sul 2	15
6.8	Unidade de Execução U.E.45.6-Poente 3.....	16
7.	Cedências.....	16
8.	Calendarização.....	18
9.	Estimativas de Custo.....	19
10.	Dados Urbanísticos	20
11.	Nota Final.....	22

PEÇAS DESENHADAS

01. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO

02. PLANTA DE SITUAÇÃO EXISTENTE

03. PLANTA SÍNTESE – Delimitação das Unidades de Execução

UOPG 45 – Flor da Mata Sul

Delimitação das Unidades de Execução

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. Introdução

A presente Memória Descritiva refere-se ao Estudo Urbanístico da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 45-Flor da Mata Sul) .

O estudo urbanístico tem como objetivo a delimitação de unidades de execução na área de intervenção.

Numa das unidades de execução prevê-se a implantação de uma superfície comercial, que constituirá uma âncora e que irá atrair um público muito diferenciado.

Indubitavelmente irá contribuir para o desenvolvimento económico do município e criar mais postos de trabalho e em consequência irá promover o ordenamento e a qualificação dos espaços urbanos nesta área.

2. Localização da Área de Intervenção

A área de intervenção , com cerca de 22 ha localiza-se no lugar da Flor da Mata, união de Freguesias de Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires, concelho do Seixal.



Tem as seguintes confrontações : a norte e nascente com o IC 32/A33, a sul com uma área urbana consolidada – Loteamento 7G97 – Flor da Mata I e a poente com a EN 378.

Integra, uma central elétrica e uma propriedade privada consolidada, um espaço de comércio e serviços, um posto de abastecimento de combustíveis, uma área de terrenos municipais que inclui o Quartel de Bombeiros de Fernão Ferro.

3. Enquadramento no PDMS

A área de intervenção, de acordo com o Plano Diretor Municipal do Seixal ,aprovado e publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 128 – 5 de julho de 2018, na sua Planta de Ordenamento-Gestão do Território, corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 45 – Flor da Mata Sul.

Segundo os termos de referência do regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal, para a UOPG 45:

“ As UOPG 42 — Quinta da Prata e 45 — Flor da Mata Sul correspondem a áreas onde a atividade económica se desenvolveu com características dissonantes decorrentes do fracionamento desordenado dos respetivos prédios rústicos, e que carecem de ser sujeitas a uma intervenção com vista à melhoria da sua integração urbana.

...aplicam- se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as classes e categorias de solo previstas nas respetivas áreas de intervenção, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas viárias e de estacionamento.

Termos de Referência Específicos para Redução de Ruído

3 — *Em ambas as UOPG, a definição do desenho urbano deve garantir uma distribuição adequada dos usos, tendo em conta a sobreposição com uma área de conflito, designadamente através do afastamento de recetores sensíveis, com a criação de uma área de proteção, constituída por:*

a) Edifícios que não representem recetores sensíveis e que, só por si, possam constituir uma barreira acústica à restante área de intervenção;

b) E ou uma área verde arborizada.

4 — Para a área verde referida na alínea b) do número anterior deverá ser desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico que preveja obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, que garanta a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

Execução

1 — Na ausência de Plano de Pormenor, as referidas UOPG poderão ser executadas através da delimitação de uma ou várias unidades de execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento.

2 — Em todas as UOPG, o sistema de execução a adotar será o da cooperação.”

Extrato do regulamento PDMS

Extrato da Planta de Ordenamento

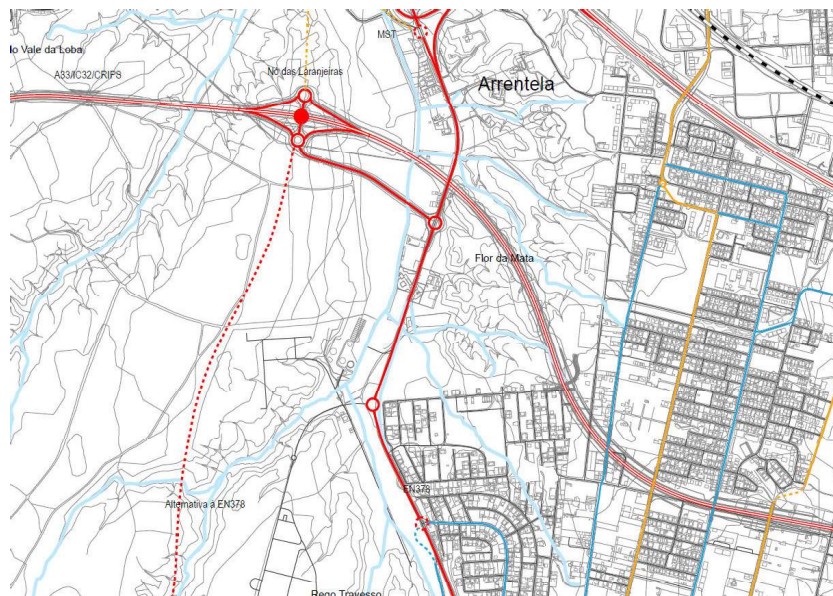


Classificação e Qualificação do Solo

Classificação e Qualificação do solo na Planta de Ordenamento:

- Solo urbano - solo urbanizável – Espaços de Atividades Económicas – Espaços de Atividades Económicas Compatíveis com a Função Residencial (EAE 1);
- Solo urbano - solo urbanizado - Espaços de Atividades Económicas – Espaços de Atividades Económicas Compatíveis com a Função Residencial (EAE 1);
- Solo urbano -Solo urbanizado-Espaços de Uso Especial -Infraestruturas (EUE3);
- Solo rural-Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF).

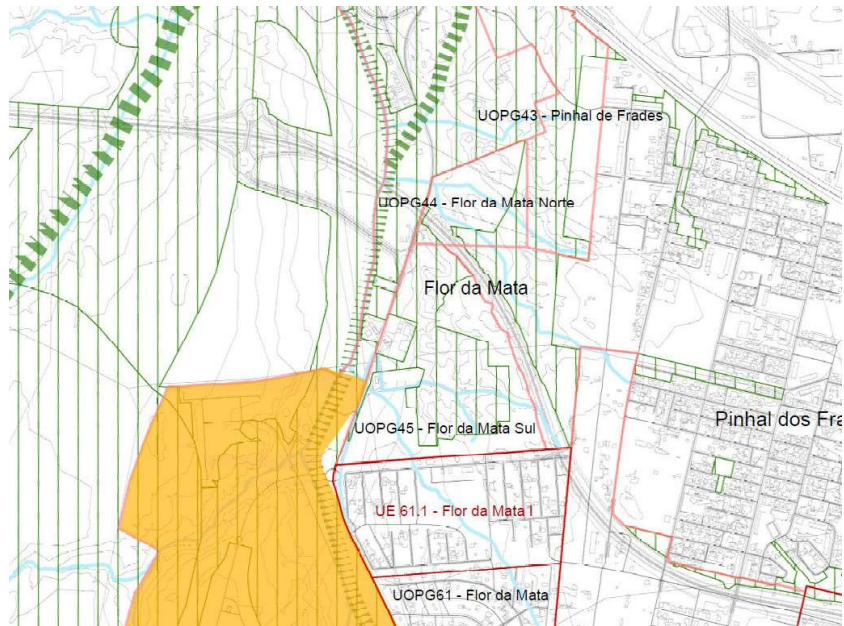
Extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes



A área de intervenção é servida pela EN 378 a ponte, identificada como rede secundária existente.

O nó rodoviário existente, dá acesso direto ao IC32/A33 que assegura uma boa acessibilidade a Lisboa ,Almada e Setúbal.

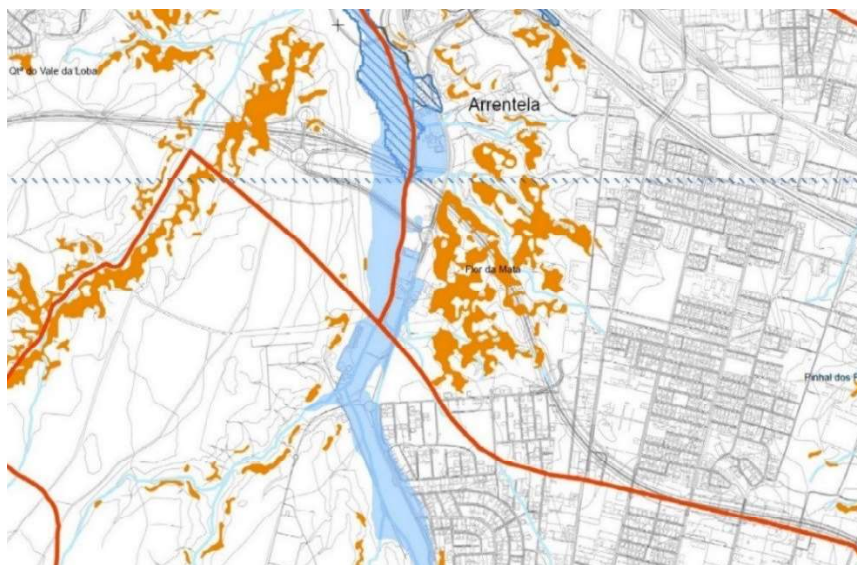
Extrato da Planta de Ordenamento – Gestão do Território



A área central integra a Estrutura Ecológica Municipal – áreas prioritárias e vitais.

Esta área é preservada na proposta de intervenção, com exceção do atravessamento da via de acesso imprescindível, à área urbanizável prevista em PDM e garantia de acessibilidade à área de intervenção.

Extrato da Planta de Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Naturais

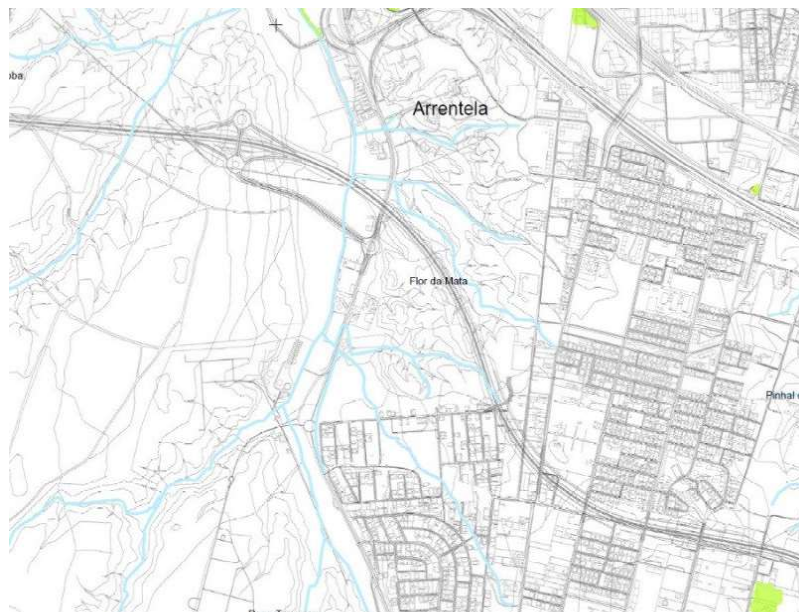


Identificam-se nesta área, a suscetibilidade sísmica e a suscetibilidade a movimentos de massas em vertentes e a cheias e inundações.

A futura urbanização, maioritariamente incluída na área rural, fica sujeita a um estudo prévio de conjunto hidrogeológico e geotécnico, onde sejam comprovadas as condições de segurança.

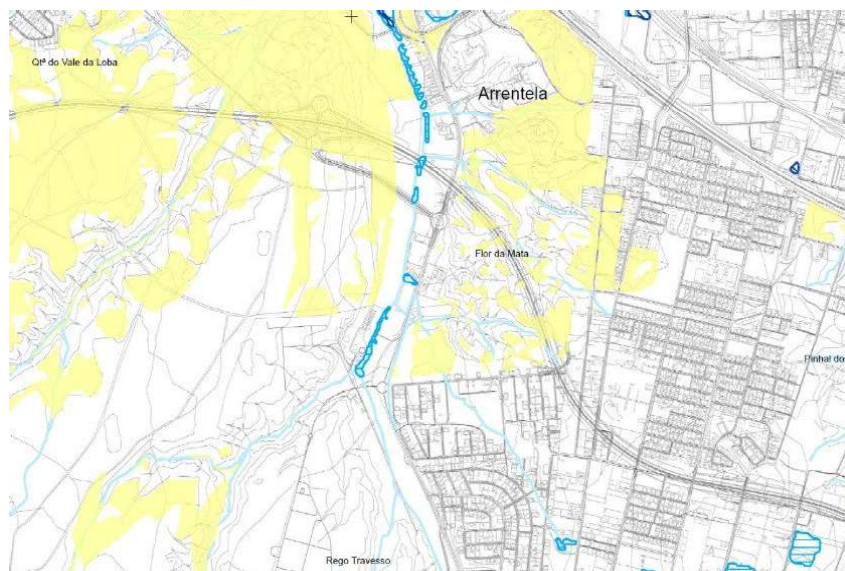
A zona de suscetibilidade a cheias e inundações é uma pequena área junto à EN 378, já hoje ocupada por um posto de abastecimento de combustível e um parque de estacionamento, consolidados.

Extrato da Planta de Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a perigos mistos¹



Não são identificadas áreas com suscetibilidade a perigos mistos 1

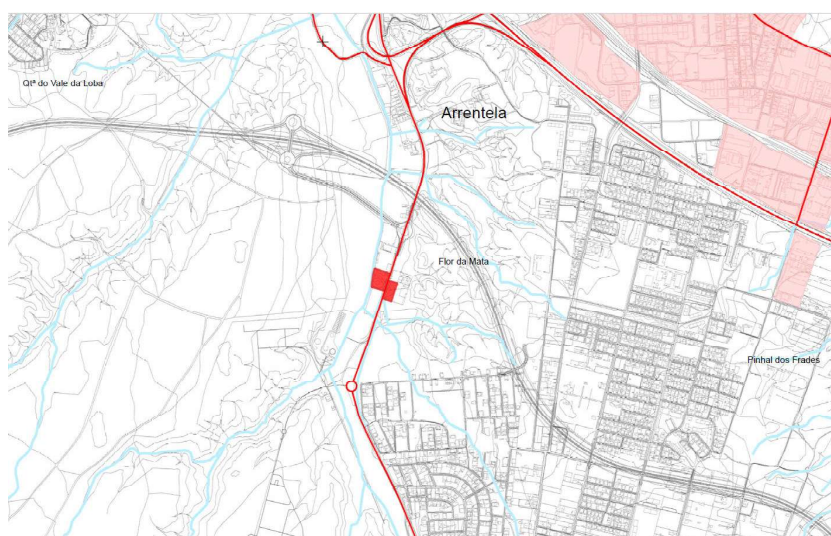
Extrato da Planta de Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a perigos mistos 2



São identificadas algumas áreas em risco moderado de degradação e contaminação do aquífero.

A futura urbanização fica sujeita à elaboração de um estudo de incidência ambiental.

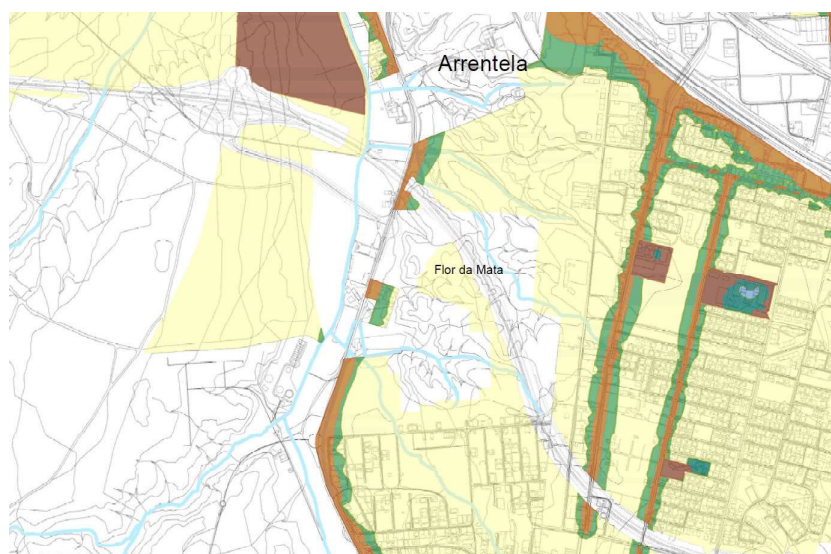
Extrato da Planta de Ordenamento – Cartografia de Suscetibilidade a Perigos Tecnológicos



Identifica-se o posto de abastecimento de combustíveis e a EN 378, como via sensível, com potencial de acidentes em transporte de substâncias perigosas.

O posto de abastecimento de combustível tem uma distância de segurança ao edifício existente no espaço de Atividades Económicas EAE1.

Extrato da Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Áreas de Conflito LN



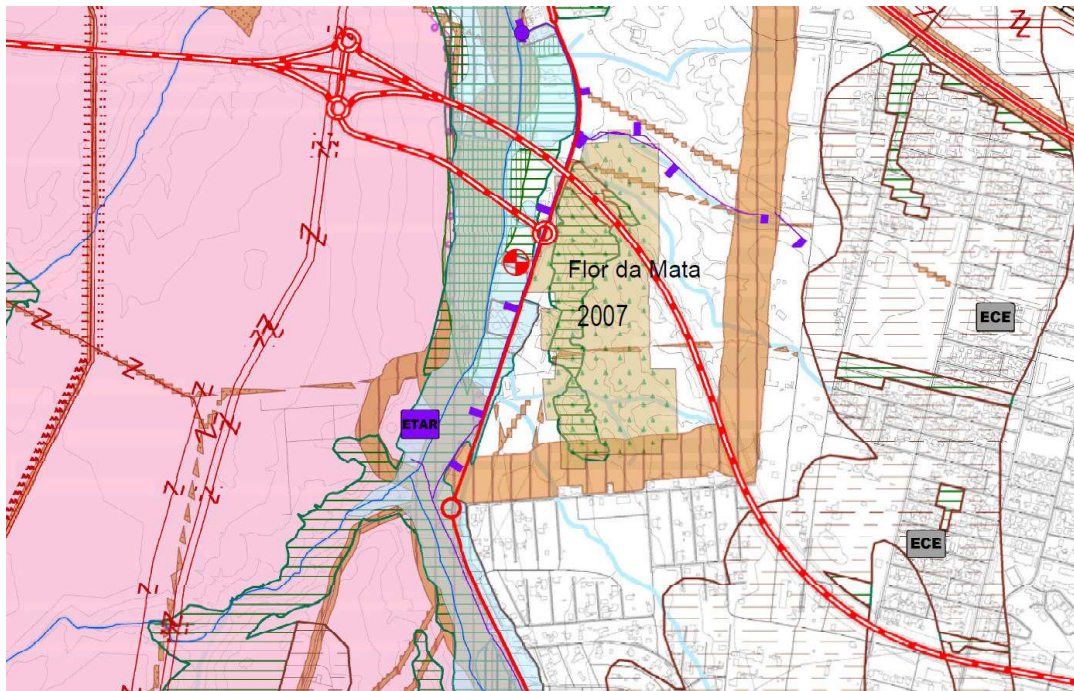
A área da UOPG está classificada como zona mista.

Há uma zona inferior a 5dB(A) e uma faixa de conflito superior a 5dB(A) ao longo da EN10.

Não vão existir nesta área, recetores sensíveis (edifícios habitacionais, edifícios hospitalares ou similares, edifícios escolares ou similares).

Em qualquer dos casos será prevista a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, que garanta a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento, conforme referido nos termos de referência.

Extrato da Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública



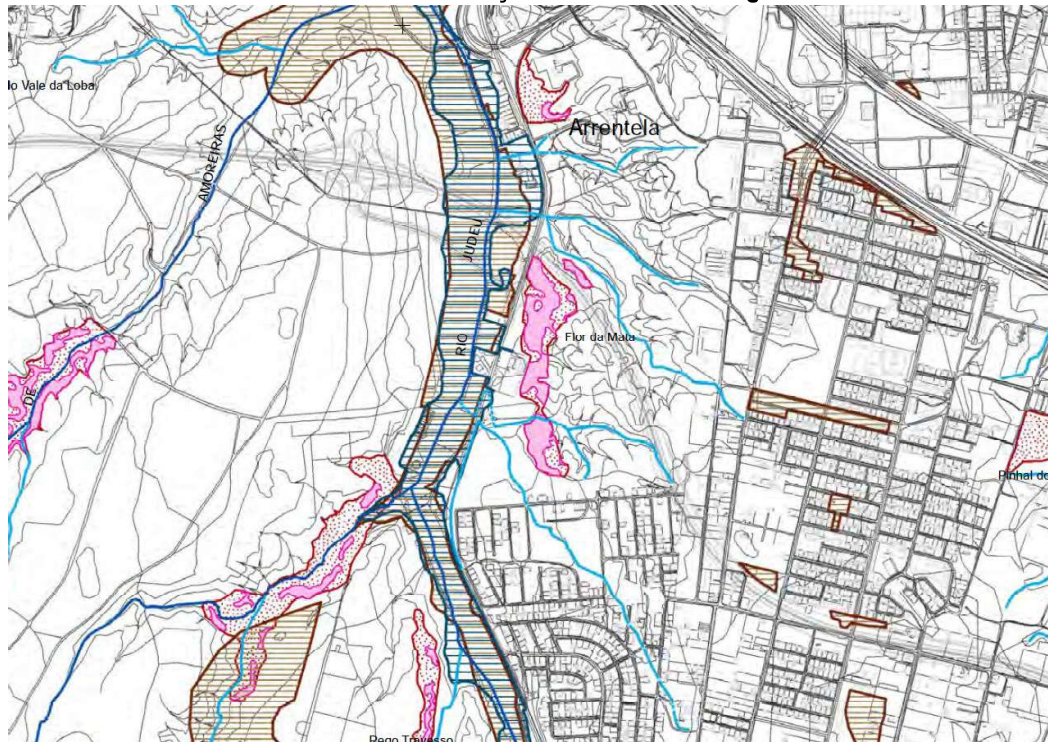
Na Planta de Condicionantes encontram-se as seguintes Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública:

- 1- Recursos naturais
 - a) Recursos hídricos
 - I. Domínio Público Hídrico
 - i) Zonas inundáveis

A zona inundável, como já referido, é uma pequena área junto à EN 378 ocupada por um posto de abastecimento de combustível e um parque de estacionamento, já hoje consolidados.

- 2- Recursos agrícolas ou florestais
 - i) Reserva Agrícola Nacional (RAN)
Não há solos de RAN na área de intervenção.
 - ii) Povoamentos florestais percorridos por incêndio
Ocorreu há mais de 10 anos.
- 3- Proteção ao Risco de Incêndio
 - i) Rede de faixas de gestão de combustível
- 4- Rede elétrica
 - i) Infraestrutura de transformação de energia elétrica
- 5- Recursos ecológicos

Extrato da Carta de Delimitação da Reserva Ecológica Nacional



I. Reserva Ecológica Nacional (REN)

- i) Leitos dos cursos de água
- ii) Outras tipologias de REN

Há uma área central que faz parte da REN.

Esta área é preservada na proposta de intervenção, com exceção do atravessamento da via de acesso imprescindível, para garantir a acessibilidade à área urbanizável prevista em PDM, como referido anteriormente.

Os leitos de curso de água existentes são leitos de escorrência, de pouca importância em termos hídricos, no entanto na proposta ,estabelece-se uma faixa de proteção de 10 metros.

Posteriormente, em sede de proposta de operação urbanística, deve-se continuar a garantir a sua proteção e eventualmente criar medidas de requalificação, integradas num projeto de espaços exteriores.

4. Elementos Prediais

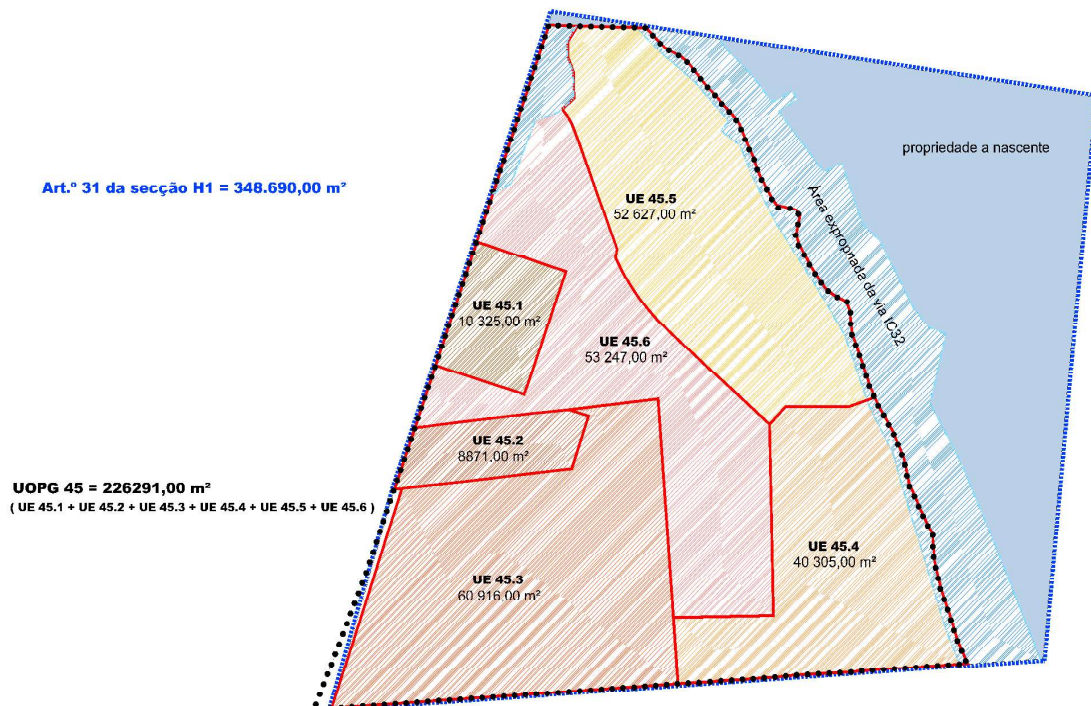
A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 45 abrange partes do artigo 31 da secção H1.

O art.º 31 da secção H1 tem 348.690,00 m² e inclui a área expropriada do IC 32 e parte da propriedade a nascente do IC 32.

A UOPG 45 abrange a área de 226.293,00 m².

Inclui

- O prédio rústico, matriz n.º 31, secção H1 (parte) com 52627 m², corresponde à zona norte da UOPG e está descrito na Conservatória do Registo Predial do Seixal, freguesia de Arrentela, sob o número 8773/20110927
- O prédio rústico, matriz n.º 31, secção H1 (parte) com 50179 m², corresponde à zona sul da UOPG e está descrito na Conservatória do Registo Predial do Seixal, freguesia de Arrentela, sob o número 8774/20110927
- O prédio rústico, matriz n.º 31, secção H1 (parte) com 132455 m² e está descrito na Conservatória do Registo Predial do Seixal, freguesia de Arrentela, sob o número 652/19860422.



5. Proposta de Delimitação das Unidades de Execução

Propõe-se 6 Unidades de Execução.

U.E.45.1-Poente 1 –Engloba uma área consolidada de atividades económicas (EAE1), onde existe um stand de automóveis e um espaço de uso especial - infraestruturas (EUE3), onde existe um posto de abastecimento de combustível da BP e tem 10.325,00 m²;

U.E.45.2 -Poente 2 –Integra a Central de Eletricidade ,correspondente ao espaço de uso especial-infraestruturas EUE3, com 8.871,00 m².

U.E.45.3-Sul 1 – Inclui um espaço de atividades económicas (EAE 1)e um espaço agrícola e florestal (EAF) , pertencente ao domínio municipal e inclui o Quartel de Bombeiros e tem 60.916,00 m²

U.E.45.4-Sul 2 –Inclui um espaço de atividades económicas (EAE 1)e um espaço agrícola e florestal (EAF).e tem 40.305,00 m².

U.E.45.5-Norte – Inclui um espaço de atividades económicas (EAE 1) e um espaço agrícola e florestal (EAF) e tem 52.627,00 m².

U.E.45.6-Poente 3 –Inclui um espaço agrícola e florestal (EAF) e tem 53.247,00 m².

6. Solução Urbanística -Disposições e Orientações Gerais

6.1 Solução Urbanística

A UOPG 45- Flor da Mata Sul é uma área vocacionada para as atividades económicas.

A proposta de delimitação teve em consideração as áreas consolidadas ,previstas nas U.E. 45.1 e U.E. 45.2.

A solução proposta prevê a delimitação das Unidades de Execução 45.1, 45.2 e 45.3 junto à EN 378, a Unidade de execução 45.6 na área interior da UOPG, e Unidades de Execução 45.4 e 45.5, na área a Nascente da UOPG.

A questão mais importante a resolver consistia na acessibilidade à área urbanizável, a Nascente da UOPG.

A área de atividade económica prevista para a UE 45.5, vai implicar um significativo volume de tráfego rodoviário que necessitando de vias de acesso com perfis transversais de dimensões adequadas e que não condicionem as vias existentes na área envolvente.

Por esse motivo, propõe-se uma ligação entre o ao nó rodoviário existente (rotunda EN378 - IC32/A33), a norte através de um arruamento com um perfil transversal dimensionado para a circulação de veículos ligeiros e pesados, à área consolidada da Flor da Mata 1, garantindo a acessibilidade aos lotes propostos na U.E. 45.4 e U.E.45.5.

A ligação à rotunda existente que tem diâmetro de 60 metros, permite uma acessibilidade fácil e a distribuição do tráfego na área de intervenção.

A ligação a sul com a Flor da Mata 1, faz-se numa rotunda a criar no cruzamento da rua Mário Eloy com a rua Henrique Medina.

A zona central abrange os espaços agrícolas e florestais e uma área em REN.

Poderá ter usos compatíveis com o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional e a classe de espaço agrícola e florestal.

Adjacente à ao IC32/A33, minimizando o impacto do ruído da via existente, deverá ser criada e implantada uma cortina arbórea e arbustiva, que garanta a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento e que propicie um enquadramento paisagístico adequado.

Aquando da operação urbanística deverão ser consultadas as entidades cuja tutela inpende sobre o terreno, nomeadamente, Infraestruturas de Portugal, devido à ligação ao nó existente e a consulta à APA - Agência Portuguesa do Ambiente, devido aos atravessamentos das linhas de água/ linhas de escorrência, para as quais deve ser elaborado um estudo de requalificação.

Arruamentos e Estacionamentos

Os pavimentos dos arruamentos e estacionamentos, devem ser o mais permeável possível. Os arruamentos devem ter um perfil transversal com faixas de rodagem conforme definido em PDM.

6.2 - Sistema de Execução

Na UOPG 45 – Flor da Mata Sul, o sistema de execução a adotar será o da cooperação.

6.3 Unidade de Execução U.E.45.1-Poente 1

Nesta Unidade de Execução, dado ser uma área consolidada não se define o índice de construção a aplicar, na sequência do RPDM :**“3. Quando outro parâmetro não resulte de instrumento de gestão territorial aplicável ou de alvará em vigor, o alinhamento e a altura da fachada e da edificação a implantar no preenchimento de quarteirões ou bandas de edifícios, serão determinados pelos edifícios do troço do arruamento em que se insere, podendo a altura máxima da edificação ser superior ao definido no n.º 2 do artigo 43.º em caso de remate de quarteirão.”**

6.4 Unidade de Execução U.E.45.2 -Poente 2

A Unidade de Execução integra a central de Eletricidade.

6.5 Unidade de Execução U.E.45.3-Sul 1

A Unidade de Execução integra os terrenos do domínio municipal que inclui o Quartel de Bombeiros Fernão Ferro.

Prevê-se a constituição de lotes para comércio e serviços.

Inclui uma área para equipamento, para cumprimento dos parâmetros de dimensionamento das cedências para espaços de utilização coletiva.

6.6 Unidade de Execução U.E.45.4-Sul 2

A Unidade de Execução integra os terrenos a sul/nascente da área de intervenção.

Prevê-se a constituição de lotes para comércio e serviços.

Inclui uma área para equipamentos, na continuidade da área de equipamentos prevista na U.E 45.3-Sul 1 e para cumprimento dos parâmetros de dimensionamento das cedências para espaços de utilização coletiva.

6.7 Unidade de Execução U.E.45.5-Norte

A Unidade de Execução será constituída por um único lote, que se prevê vir a ser ocupado por uma área de atividades económicas.

Está localizada a norte/nascente da área de intervenção, para ter a melhor acessibilidade através do nó rodoviário existente.

Deve-se criar uma cortina verde, paralela à ao IC32/A33, minimizando o impacto do ruído da via existente.

Os pavimentos dos arruamentos e estacionamento, devem ser o mais permeável possível.

6.8 Unidade de Execução U.E.45.6-Poente 3

A Unidade de Execução está localizada na zona central da área de intervenção e tem acessibilidade através da EN 378 e da nova via prevista (ligação do nó IC32/A33 e EN378) e a Flora da Mata 1.

É uma área de características rurais, que poderá vir a ser ocupada com uma unidade vocacionada para o turismo em solo rural, incluindo os empreendimentos de turismo no espaço rural, os empreendimentos de turismo de natureza, os empreendimentos de turismo de habitação e os hotéis isolados, nos termos da legislação em vigor.

7. Cedências

Considerando que é de difícil apuramento de área de construção para as áreas que em PDM se encontram consolidadas, UE45.1 e UE45.2, apenas se afere que as mesmas terão que ser calculadas aquando da operação urbanística em concreto.

Criaram-se duas áreas de cedência para equipamentos.

Uma na U.E. 45.3 de 6.526,00 m² e uma na U.E. 45.4 de 4.836,00 m².

Ainda se criou uma pequena área de cedência para espaço verde na UE 45.4 com 957,00 m².

Contudo, todas as operações urbanísticas da presente UOPG, estão sujeitas a áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, que estando em falta no desenho urbano previsto, serão objeto de compensações ao abrigo do Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

CÁLCULO DAS CEDÊNCIAS - U.E. 45.3 - Sul 1

A.C. Proposta = 21 902,00 m²

PDMS

Espaços Verdes = 100 m²/ 140 m² AC

Equip. = 90 m²/ 140 m² AC

	ÁREA A CEDER PDMS	ÁREA DE CEDÊNCIA NA U.E. 45.3	DIFERENCIAL (ÁREA EM FALTA)
Espaços Verdes	15 644,29 m ²	--	15 644,29 m ²
Equip.	14 079,86 m ²	6 526,00 m ²	7 553,86 m ²
Total	29 724,14 m²	6 526,00 m²	23 198,14 m²

NOTA :As áreas de cedência para equipamento e espaços verdes em falta para cumprir o PDMS, serão objeto de compensação a acordar com a Câmara Municipal do Seixal.

CÁLCULO DAS CEDÊNCIAS - U.E. 45.4 - Sul 2

A.C. Proposta = 14 990,00 m²

PDMS

Espaços Verdes = 100 m²/ 140 m² AC

Equip. = 90 m²/ 140 m² AC

	ÁREA A CEDER PDMS	ÁREA DE CEDÊNCIA NA U.E. 45.4	DIFERENCIAL (ÁREA EM FALTA)
Espaços Verdes	10 707,14 m ²	957,00 m ²	9 750,14 m ²
Equip.	9 636,43 m ²	4 836,00 m ²	4 800,43 m ²
Total	20 343,57 m²	5 793,00 m²	14 550,57 m²

NOTA :As áreas de cedência para equipamento e espaços verdes em falta para cumprir o PDMS, serão objeto de compensação a acordar com a Câmara Municipal do Seixal.

CÁLCULO DAS CEDÊNCIAS - U.E. 45.5 - Norte		
A.C. Proposta = 16 302,00 m ²		
PDMS Espaços Verdes = 100 m ² / 140 m ² AC Equip. = 90 m ² / 140 m ² AC		ÁREA A CEDER PDMS
	Espaços Verdes	11 644,29 m ²
	Equip.	10 479,86 m ²
	Total	22 124,14 m²

NOTA :As áreas de cedência para equipamento e espaços verdes em falta para cumprir o PDMS, serão objeto de compensação a acordar com a Câmara Municipal do Seixal.

CÁLCULO DAS CEDÊNCIAS - U.E. 45.6 - Poente 3		
A.C. Proposta = 5 324,00 m ²		
PDMS Espaços Verdes = 100 m ² / 140 m ² AC Equip. = 90 m ² / 140 m ² AC		ÁREA A CEDER PDMS
	Espaços Verdes	3 802,86 m ²
	Equip.	3 422,57 m ²
	Total	7 225,43 m²

NOTA :As áreas de cedência para equipamento e espaços verdes em falta para cumprir o PDMS, serão objeto de compensação a acordar com a Câmara Municipal do Seixal.

8. Calendarização

UE 45.1 – consolidadas

UE 45.2 – consolidadas

UE 45.3 – 5 anos

UE 45.4 – 5 anos

UE 45.5 – 5 anos

UE 45.5 - 5 anos

9. Estimativas de Custo

A Estimativa dos custos das obras de urbanização, está de acordo com os valores atualizados, do Despacho nº 4286/2003, no que se refere a vias e redes de águas e esgotos. As estimativas de eletricidade são muito genéricas e foram utilizadas num estudo efetuado no ano anterior.

Estas estimativas serão retificadas em sede das operações urbanísticas.

U.E. 45.3.-Sul1

Quadro - Estimativas Custos				
Unidade de Execução 45.3.-Sul 1				
DESCRIÇÃO	Medições - Eixo	Unid.	Est. Custo Unitário	Est.Custo Euros
Vias				
Vias	226	ml	651,8	147306,8
REDES				
Abastecimenbto Água - Rede Distribuição-Conduatas (110)	226	ml	102,76	23224
Residuais-Domésticos (250)	226	ml	137,01	30964
Residuais -Pluviais (350)	226	ml	212,41	48005
ELETRICIDADE				
Eletricidade -Distribuição	226	ml	100	22600
Eletricidade -Média Tensão	226	ml	50	11300
Eletricidade -Iluminação Pública	226	ml	80	18080
TOTAL				301479

U.E. 45.4.-Sul 2

Quadro - Estimativas Custos				
Unidade4 de Execução 45.4.-Sul2				
DESCRIÇÃO	Medições - Eixo	Unid.	Est. Custo Unitário	Est.Custo Euros
Vias				
Vias	291	ml	651,8	189673,8
REDES				
Abastecimenbto Água - Rede Distribuição-Conduatas (110)	291	ml	102,76	29903
Residuais-Domésticos (250)	291	ml	137,01	39870
Residuais -Pluviais (350)	291	ml	212,41	61811
ELETRICIDADE				
Eletricidade -Distribuição	291	ml	100	29100
Eletricidade -Média Tensão	291	ml	50	14550
Eletricidade -Iluminação Pública	291	ml	80	23280
TOTAL				388188

U.E. 45.5.- Norte

Quadro - Estimativas Custos				
Unidade4 de Execução 45.5.-Norte				
DESCRIÇÃO	Medições - Eixo	Unid.	Est. Custo Unitário	Est.Custo Euros
Vias				
Vias	367	ml	651,8	239210,6
REDES				
Abastecimenbto Água - Rede Distribuição-Conduatas (110)	367	ml	102,76	37713
Residuais-Domésticos (250)	367	ml	137,01	50283
Residuais -Pluviais (350)	367	ml	212,41	77954
ELETRICIDADE				
Eletricidade -Distribuição	367	ml	100	36700
Eletricidade -Média Tensão	367	ml	50	18350
Eletricidade -Iluminação Pública	367	ml	80	29360
TOTAL				489571

10. Dados Urbanísticos

Quadro Geral 1

UOPG 45 - QUADRO SINÓPTICO 1						
UOPG 45	Classes Espaço	Áreas Parciais	Superfície de Pavimento (Sp)		Área de Cedência de acordo com o PDMS	
			Actividades Económicas	Agri. Florestais	Espaços Verdes	Equipamentos
			0,5	0,1		
UE 45.1- Poente 1	Atividades Econ. EAE 1	7835,00	--	--	(*)	(*)
	Esp Uso Especial EUE 3	2490,00	--	--	(*)	(*)
UE 45.2- Poente 2	Esp Uso Especial EUE 3	8871,00	--	--	(*)	(*)
UE 45.3- Sul 1	Agri. Florestais EAF	21387,00	--	2138,00	1527,14	1374,43
	Atividades Econ. EAE 1	39529,00	19764,00	--	14117,14	12705,43
UE 45.4- Sul 2	Agri. Florestais EAF	12904,00	--	1290,00	921,43	829,54
	Atividades Econ. EAE 1	27401,00	13700,00	--	9785,71	8807,14
UE 45.5- Norte	Agri. Florestais EAF	25026,00	--	2502,00	1787,14	1608,43
	Atividades Econ. EAE 1	27601,00	13800,00	--	9857,14	8871,43
UE 45.6- Poente 3	Agri. Florestais EAF	53247,00	--	5324,00	3802,86	3422,57
TOTALS		226291,00	47264,00	11254,00	37995,71	34196,40
					72192,11	

(*) - Nota: A aferir no âmbito da submissão da futura Operação Urbanística.

Quadro Geral 2 - Desenho Urbano

UOPG 45 - QUADRO SINÓPTICO 2		UNIDADES DE EXECUÇÃO - QUADRO SINÓPTICO 3 - DADOS URBANÍSTICOS			
UNIDADES DE EXECUÇÃO	ÁREA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	Número Lote	Área de Lotes	Área Implantação	Superfície DE Pavimento (Sp)
UE 45.1- Poente 1	10325,00	--	--	--	--
UE 45.2- Poente 2	8871,00	--	--	--	--
UE 45.3- Sul 1	60916,00	1	2203,00	1572,00	1916,00
		2	3745,00	2167,00	3257,00
		3	3314,00	1602,00	2882,00
		4	2188,00	1333,00	1903,00
		5	11276,00	6918,00	9806,00
		ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS	21387,00	2138,00	2138,00
		ÁREA DE CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTOS	6526,00		
		ÁREA DE ARRUAMENTOS/ ZONA DE PROTECÇÃO À N378	10277,00		
		TOTAL UE 45.3	60916,00	15730,00	21902,00
		UE 45.4- Sul 2	40305,00	1	6504,00
2	3217,00			2019,00	3363,00
3	1945,00			1261,00	2034,00
4	1438,00			765,00	1503,00
ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS	8582,00			1290,00	1290,00
ÁREA DE CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTOS	4836,00				
ÁREA DE CEDÊNCIA PARA ESPAÇOS VERDES	957,00				
ÁREA DE ARRUAMENTOS/ ZONA DE PROTECÇÃO À A33	12826,00				
TOTAL U.E. 45.4	40305,00			8523,00	14990,00
UE 45.5- Norte	52627,00			1	17851,00
		ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS	25023,00	2502,00	2502,00
		ÁREA DE ARRUAMENTOS/ ZONA DE PROTECÇÃO À A33	9753,00		
		TOTAL U.E.45.5	52627,00	16425,00	16302,00
UE 45.6- Poente 3	53247,00	ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS	49407,00	5324,00	5324,00
		ÁREA DE ARRUAMENTOS	3840,00		
		TOTAL U.E.45.6	53247,00	5324,00	5324,00
TOTAL DA UOPG 45	226291,00				

11. Nota Final

O objetivo deste estudo urbanístico consistiu na delimitação de 6 unidades de execução na UOPG 45 e nas indicações que cada uma delas respeita: parâmetros urbanísticos, regras e condicionamentos em termos gerais.

Urbanismo:

Arquiqual, Arquitetura e Urbanismo, Lda.

Coordenador:

João Simões Raposo

(ORDEM DOS ARQUITECTOS-1537)

Colaboração

Raquel Marques

(ORDEM DOS ARQUITECTOS-10560)

Assinado por: **JOÃO JOSÉ DE ALMEIDA SIMÕES
RAPOSO**
Num. de Identificação: 04584459
Data: 2022.02.21 17:36:43+00'00'

