

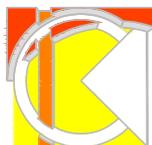
**CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA**

**ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR  
DA ÁREA INDUSTRIAL DE SANTA MARGARIDA**



**VERSÃO FINAL**

**RELATÓRIO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS**



**JUNHO 2016**



## RELATÓRIO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS AO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA INDUSTRIAL DE SANTA MARGARIDA, TAVIRA

### 1. INTRODUÇÃO

A concretização do Plano de Pormenor da Área Industrial de Santa Margarida, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2003 e publicado no Diário da República, I Série B, n.º 42, em 19/02/2003, revelou, pela sua envergadura e prolongamento temporal, desde a aprovação e publicação do Plano, até à sua implementação, a necessidade de se proceder a alterações pontuais.

Considerando igualmente a conjuntura económica desfavorável que, não se antevendo a sua ocorrência aquando da elaboração do Plano, no final da década de 90, se instalou em plena fase de execução e comercialização dos lotes, verifica-se agora a oportunidade de proceder a algumas alterações que pretendem adaptar o Plano à realidade e contexto empresarial e regional atuais.

Assim, e de acordo com a base programática das alterações a introduzir no Plano, presentes nos Termos de Referência do procedimento de alteração ao Plano, existem diversas situações que carecem de retificação, por forma a dinamizar novamente a infraestrutura de acolhimento empresarial, diversificando a oferta de espaços e flexibilizando o seu uso.

Considerando a Câmara Municipal de Tavira, oportuna a elaboração da alteração do Plano de Pormenor em apreço, foi elaborado o respetivo projeto de alterações, não se tratando de uma revisão global das suas disposições, pelo que tem enquadramento no procedimento de alteração, enquadrado na alínea a) do n.º 2 do artigo 93.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), regulado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

Foi também promovida a elaboração de nova cartografia da área do Plano, actualizada e homologada, conforme o previsto no Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio, com voo efectuado em 24 de Outubro de 2014 e trabalho de campo em 17 de Novembro.

Esta actualização, para além de se coadunar com a obrigação legal, procurou traduzir na base cartográfica, todas as obras de urbanização já realizadas na área de intervenção, a coberto do



projecto de loteamento, entretanto aprovado e em concretização, como sejam a rede viária, edificações já presentes em alguns lotes, espaços verdes, passeios, estacionamento, bem como outros elementos construtivos.

A cartografia referente à área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Industrial de Santa Margarida, em Tavira, foi apresentada à escala 1:1.000, e homologada por Despacho do Director-Geral do Território de 7 de Abril de 2015.

## 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

A área de intervenção do Plano de Pormenor mantém-se inalterada, relativamente à versão aprovada e está assinalada nas peças desenhadas, totalizando aproximadamente 26,238 hectares. Está situada no interior de uma zona rural, perto da povoação de Santa Margarida, entre a E.N 270 e a Via do Infante.

Os seus limites são identificáveis nos quadrantes nascente e sul, por caminhos rurais existentes, como seja o C.M 1349 a nascente, e o caminho do Poço do Álamo, que margina a Sul e liga à E.N. 270. A Aldeia Gulosa é constituída por 4 edificações que constituem o extremo poente da área de intervenção, não fazendo parte desta. A norte, o limite não é identificável através de elementos físicos do território, uma vez que resulta de uma aproximação ao perímetro traçado pelo P.D.M.

De notar ainda que, desde a aprovação do Plano de Pormenor, e do Loteamento da Área Industrial de Santa Margarida, foram já executadas a quase totalidade das obras de urbanização, nomeadamente a estrutura viária, passeios, redes de abastecimento de águas e drenagem de esgotos domésticos, industriais e pluviais, rede de média tensão, baixa tensão, iluminação pública, telefone e gás. Foi também executada a plantação de grande parte das árvores marginais aos arruamentos, previstas no Plano.

Da mesma forma, já foi concluída a execução da principal via de acesso à área do Plano, que liga o extremo sudoeste da via principal estruturante, na área do plano, até à E.N. 270.

Será ainda importante referir que foram já concluídos alguns dos arranjos exteriores, nomeadamente na Praça e placas centrais das duas rotundas propostas, bem como a



edificação em alguns lotes já comercializados. Foi igualmente edificado um dos reservatórios de água previstos para abastecimento à área de intervenção.

### 3. OBJETIVOS GERAIS DAS ALTERAÇÕES AO PLANO AGORA PROPOSTAS

A elaboração e aprovação do Plano de Pormenor da Área Industrial de Santa Margarida teve como objetivos fulcrais a criação de um sistema industrial de qualidade, conciliando os espaços verdes, o desenho urbano, as infraestruturas, o sistema viário e a estrutura cadastral do território, com os seguintes propósitos gerais:

- a) Criar condições de incentivo ao investimento privado, tanto na produção de solo edificável como na própria construção, enquanto fator de desenvolvimento económico e social;
- b) Compatibilizar todas as intervenções sectoriais protagonizadas pelos diversos agentes que, nesta área, venham a operar na ocupação, uso e transformação do solo, com salvaguarda dos direitos e interesses particulares legalmente protegidos
- c) Racionalizar os investimentos de natureza pública ou privada em matéria de infraestruturas urbanísticas para a industrialização da área;
- d) Assegurar o crescimento ordenado da área industrial, estabelecendo adequada articulação com o tecido urbano adjacente.

No que respeita aos objetivos específicos deste Plano, os mesmos passavam, sobretudo, pela criação de condições atrativas para que as empresas de reconhecida solidez se implantassem; realocação de pequenas indústrias sediadas dentro dos cascos urbanos; criação de um ninho de incubação de empresas, incentivando os projetos de inovação com maior relevo; e criação de um centro de atividades terciárias destinadas às empresas.

Embora na sua generalidade os objetivos que serviram de base à elaboração do Plano se mantenham, há que adaptar a sua implementação ao contexto económico atual, caracterizado por uma conjuntura económica extraordinariamente desfavorável, que se vem traduzindo ao longo dos últimos sete anos, numa redução drástica da procura de lotes para instalação de empresas, e contribuído para o protelar de negócios assumidos, o que dificulta a



comercialização dos lotes ainda em propriedade da EMPET – Parques Empresariais de Tavira, E.M.

Desta forma, foi necessário considerar uma mudança de estratégia para o desenvolvimento da ação de implementação do Plano, que se traduz essencialmente na criação de um parque empresarial e não exclusivamente industrial, assentando nas seguintes premissas:

- a) Assegurar uma maior diversidade e flexibilização de usos permitidos nos lotes ainda não comercializados;
- b) Remoção de caminhos pedonais que se localizam entre lotes, para permitir a eventual junção dos mesmos e assim facilitar a implantação de empresas que necessitam de espaços com maior dimensão;
- c) Relocalização dos postes de apoio da linha elétrica de alta tensão que atravessa a área do Plano, para libertar das condicionantes inerentes os lotes por ela anteriormente atravessados;
- d) Eliminação do lote n.º 15, destinado a Miradouro, com 40 m<sup>2</sup> de área, e que foi previsto inicialmente como um espaço de valorização paisagística, mas cujo uso não se prevê atrair qualquer investidor, nem se coaduna com os usos da envolvente próxima;
- e) Redução das áreas de estacionamento privado no interior dos lotes, visto que se tem vindo a verificar que a construção das caves previstas para esse fim não se afigura financeiramente viável, pelo que será necessário adaptar os índices de estacionamento anteriormente previstos à nova realidade;
- f) Criação de novas bolsas de estacionamento ao longo das vias, como alternativa à redução de estacionamento privado;
- g) Alteração do uso e divisão do antigo lote 102, destinado a Ecocentro, por forma a facilitar a sua comercialização, no caso de não se afigurar necessária a implementação do Ecocentro no interior da área do Plano.

Assim, tendo presentes estes objetivos, procedeu-se à elaboração das alterações ao Plano de Pormenor da Área Industrial de Santa Margarida.



#### **4. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS**

As alterações agora efetuadas centram-se, sobretudo, na actualização das peças escritas e desenhadas, que vertem as alterações propostas, bem como a compatibilização dos traçados das infraestruturas com as telas finais das obras entretanto executadas.

Assim, as alterações ao Plano são as seguintes:

##### **4.1. Alteração do uso de diversos lotes, acrescentando “Comércio, Serviços e Equipamento” ao uso “Indústria/ Armazenagem”**

Por forma a diversificar os usos permitidos nos lotes ainda não comercializados de maneira a possibilitar a ocupação dos mesmos por empresas com atividades complementares ou compatíveis com a atividade industrial, foram acrescentados os usos de comércio, serviços e equipamento, aos usos de indústria e armazenagem já anteriormente previstos.

Foram 78 os lotes alvo desta alteração de uso, nomeadamente os lotes 2 a 7, 14 (anteriormente destinado a estabelecimento de restauração e bebidas), 23, 27 a 31, 41 a 43, 52 a 56, 70, 71, 73 a 87, 89 a 91, 93 a 95, 100, 101, 103 a 133 e 137.

Especificamente para estes lotes, foi alterado o Regulamento do Plano, tendo sido acrescentados os artigos 18.º a 23.º, na Secção III do Capítulo III.

##### **4.2. Alteração do traçado dos caminhos pedonais que se localizavam entre dois lotes**

Relativamente aos caminhos pedonais alterados, há que mencionar a supressão de três troços, um entre os lotes 7 e 8; outro entre os lotes 11 e 12; e outro entre os lotes 108 e 109.

Existe ainda no plano um outro troço de caminho pedonal previsto, entre os lotes 37 e 38, que não foi possível remover, por se tratar do local onde está já construído um troço da rede de abastecimento de água à área do Plano.



Não foi possível, por uma questão de lógica, prever a criação de caminhos pedonais alternativos aos troços eliminados, visto que os percursos a criar não iriam acrescentar qualquer mais valia aos já previstos.

#### **4.3. Aumento da área dos lotes, área de construção e implantação, nos lotes 7, 12 e 108, decorrente da eliminação dos caminhos pedonais adjacentes**

Os índices urbanísticos referentes às áreas de lote, área de implantação, área de construção e área de logradouro foram alterados nestes três lotes, uma vez que a sua dimensão foi aumentada, devido à eliminação dos caminhos pedonais adjacentes.

Assim, no lote 7, a área do lote passou de 443,21 m<sup>2</sup> para 522,04 m<sup>2</sup>; a área de implantação máxima permitida passou de 288,65 m<sup>2</sup> para 338,81 m<sup>2</sup>; a área de construção máxima acima do solo passou de 500,00 m<sup>2</sup> para 677,62 m<sup>2</sup>; e a área de logradouro foi aumentada passando de 178,27 m<sup>2</sup> para 183,23 m<sup>2</sup>. O índice de ocupação do solo também sofreu alteração, passando de 0,62 para 0,65.

No lote 12, a área aumentou de 1428,41 m<sup>2</sup> para 1602,20 m<sup>2</sup>; a área de implantação permitida passou de 840,00 m<sup>2</sup> para 945,00 m<sup>2</sup>; a área de construção passou de 1680,00 m<sup>2</sup> para 1890,00 m<sup>2</sup>; e a área de logradouro foi aumentada de 588,41 m<sup>2</sup> para 657,20 m<sup>2</sup>. O índice de ocupação do solo não sofreu alteração, mantendo-se em 0,59.

No lote 108, a área aumentou de 497,36 m<sup>2</sup> para 595,86 m<sup>2</sup>; a área de implantação permitida passou de 337,50 m<sup>2</sup> para 405,00 m<sup>2</sup>; a área de construção passou de 675,00 m<sup>2</sup> para 810,00 m<sup>2</sup>; e a área de logradouro foi aumentada de 159,86 m<sup>2</sup> para 190,86 m<sup>2</sup>. O índice de ocupação do solo não sofreu alteração, mantendo-se em 0,68.

#### **4.4. Eliminação do lote 15 (miradouro)**

Perspetivando-se a grande dificuldade, ou mesmo impossibilidade de comercialização deste lote, quer pelo seu uso, quer pela sua reduzida dimensão, e não se antevendo qualquer rentabilidade na sua exploração, foi eliminado do Plano o Lote 15.



#### 4.5. Redução das áreas de estacionamento privado no interior dos lotes

Ao longo do processo de concretização do Plano, e tendo já sido comercializados alguns lotes decorrentes do loteamento subsequente, tem vindo a ser perceptível a impossibilidade de construir as caves anteriormente previstas para os edifícios destinados a indústria / armazenagem, quer por questões técnicas, quer por questões económicas, visto que algumas das empresas que se pretendem instalar na área industrial não têm a necessidade de ocupar um piso abaixo do solo.

Assim, retirou-se a imposição presente no Regulamento, referente à obrigatoriedade de construir as caves (salvo impossibilidade técnica), destinadas a estacionamento ou arrecadação, sendo que esta situação passou a ser facultativa.

Desta forma, e considerando que muitos dos lotes não possuem um logradouro com dimensões suficientes para albergar o número de estacionamentos previstos no Plano, optou-se por alterar a proporção de n.º de lugares de estacionamento por área bruta de construção e, em simultâneo salvaguardar os lotes que, pela sua configuração ou alto índice de ocupação do solo não têm possibilidade de albergar estacionamento no seu interior.

Na versão aprovada do plano, foi determinado um rácio a cumprir obrigatoriamente, de um lugar de estacionamento por cada 75 m<sup>2</sup> de área bruta de construção em todos os lotes destinados a indústria / armazenagem; de um lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção em lotes destinados a comércio, equipamento ou estabelecimento de restauração e bebidas; e de três lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção no caso de serviços. Esta proporção tentava dar cumprimento à Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

Como o cumprimento destas condições se revelou inviável, optou-se por alterar esta imposição, uniformizando a proporção de lugares de estacionamento a cumprir, e retirando a imposição de se prever estacionamento privado em lotes com um índice elevado de ocupação do solo.

Foram vertidas no Regulamento duas situações distintas, no articulado relativo ao estacionamento:



- Para lotes com índice de ocupação do solo superior a 0,50, não se verifica a obrigatoriedade de contemplar lugares de estacionamento no interior do lote;
- Para lotes com índice de ocupação do solo inferior ou igual a 0,50, deverá ser previsto estacionamento privado no interior do lote, na proporção de um lugar de estacionamento por cada 150 m<sup>2</sup> de área de construção, traduzindo o requisito previsto no Plano Diretor Municipal de Tavira para todos os edifícios industriais ou de serviços.

#### **4.6. Criação de novas bolsas de estacionamento**

Nos termos de referência do procedimento de alteração ao Plano de Pormenor foi mencionada a criação de novas bolsas de estacionamento público que permitissem atenuar a diminuição dos requisitos de estacionamento privado.

Esta questão foi estudada pela equipa técnica, sendo que ao longo de toda a rede viária foi previsto, na versão aprovada do Plano, estacionamento público.

Foi, no entanto, possível ainda, criar uma nova bolsa de estacionamento, na parte poente da praça, junto ao limite da área de intervenção, que contempla um acréscimo de 22 lugares de estacionamento público.

#### **4.7. Desvio do traçado da linha elétrica de alta tensão**

A linha elétrica de alta tensão de 60 KV (LN60 0122 Estoi-Tavira) atravessa a área do plano e possui atualmente um poste no interior do espaço correspondente ao lote 102, limitando as atividades que aí se possam desenvolver, por força da passagem da linha e das condicionantes que daí advêm. As condicionantes à utilização provenientes da extensa área ocupada pela faixa de proteção tiram a funcionalidade a este lote, pelo que a EMPET – Parques Empresariais de Tavira, E.M., na qualidade de promotora do loteamento, diligenciou junto da EDP Distribuição – Energia S.A., o desvio da linha, entre os postes 97 e 101, por forma a libertar e possibilitar uma melhor utilização do lote 102.

De salientar igualmente que o poste que se encontra atualmente no interior do lote 102 possui deficientes condições de segurança e suporte, consequência dos trabalhos de



movimentações dos terrenos nas proximidades do poste, o que torna imperativo a sua realocização.

A linha elétrica de alta tensão (LN60 0122 Estoi-Tavira) será então desviada, entre os pontos de apoio 97 e 101, por forma a viabilizar a implementação do Plano.

A legislação em vigor nesta matéria é constituída pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, o qual estabelece as condições a respeitar no que diz respeito às instalações a estabelecer em locais, na presença de linhas elétricas de AT e MT, que visam a proteção de pessoas e bens e à salvaguarda dos interesses coletivos.

Da legislação referida, descrevem-se seguidamente os pontos mais pertinentes para a execução do Plano.

#### ▪ Travessias e cruzamentos a considerar

As travessias e cruzamentos a considerar, para efeito de aplicação das disposições do Regulamento, serão as seguintes:

- Travessias de autoestradas nacionais ou municipais;
- Cruzamento com outras linhas de energia,
- Cruzamentos com linhas de telecomunicação.

#### ▪ Distância dos condutores às autoestradas e de estradas nacionais e municipais

Os condutores nus, nas condições de flecha máxima, deverão manter em relação às autoestradas e às estradas nacionais e municipais uma distância **D**, em metros, arredondada ao decímetro, não inferior à dada pela expressão:

**$D = 6,3 + 0,01 U$**  em que **U**, em kilovolts, é a tensão nominal da linha.

O valor de **D** não deverá ser inferior a 7 m, isto é os cabos isolados, nas condições de flecha máxima, deverão manter uma relação às autoestradas e às estradas nacionais ou municipais uma distância não inferior a 7 m.

#### ▪ Distância dos apoios à zona de estrada



Os apoios das linhas não deverão distar, horizontalmente, da zona de estrada menos de:

- 5 m, no caso de autoestradas, itinerários principais e itinerários complementares,
- 3 m, no caso de outras vias de comunicação.

Quando os apoios das linhas possam atingir a plataforma da estrada, no caso de eventual rotura, as suas fundações serão reforçadas, considerando-os sujeitos a vez e meia os reforços aplicados nos casos normais.

▪ **Vizinhança de linhas aéreas de alta tensão com autoestradas e com estradas nacionais ou municipais**

Nas vizinhanças de linhas de alta tensão com autoestradas e com estradas nacionais ou municipais, em que a distância, em projeção horizontal, dos condutores ou dos cabos da guarda, supostos à flecha máxima e desviados do vento, à zona da estrada ser inferior a 15 m ou à altura dos apoios fora do solo, devendo as distâncias dos condutores às autoestradas e às estradas nacionais ou municipais observar-se supondo estes desviados ou não do vento.

▪ **Estabelecimento de apoios na proximidade de cabos de energia subterrâneos e de outras canalizações**

A implantação de apoios na proximidade de cabos de energia subterrâneos, de canalizações de água, de gás e de esgotos, ou de outras canalizações subterrâneas deverá ser evitada, a não ser que se dotem os cabos ou as canalizações de proteção adequadas.

Entre os apoios ou as suas fundações e os cabos de energia ou as canalizações referidas anteriormente deverão manter-se distâncias suficientes para evitar avarias provocadas por trabalhos nas linhas aéreas.

Deverão ser tomadas disposições adequadas para evitar que tensões perigosas originadas por defeito na linha aérea da alta tensão origemem direta ou indiretamente avarias ou situações de perigo nas canalizações subterrâneas.



- **Estabelecimento de apoios na proximidade de linhas de telecomunicação subterrâneas**

Entre os apoios ou as suas fundações e os cabos de telecomunicação subterrâneos observar-se-á uma distância horizontal não inferior a 5 m.

Recomenda-se manter o maior afastamento entre os apoios ou as suas fundações e os cabos de telecomunicação subterrâneos, a fim de evitar que as correntes, provenientes de defeitos ou de descargas atmosféricas nas linhas e circulando através dos apoios para a terra, possam causar danos aos cabos de telecomunicação, danos tanto mais de recear quanto maior for a resistividade do terreno.

- **Linhas aéreas nas povoações**

No estabelecimento de linhas aéreas na proximidade de edifícios isolados, ou fazendo parte de aglomerados populacionais ou industriais, ou por cima de arruamentos no interior de povoações, deverá observar-se:

- **Inacessibilidade dos condutores**

Os condutores serão estabelecidos de forma a não serem atingíveis, sem meios especiais, de quaisquer lugares acessíveis a pessoas.

- **Distância dos condutores ao solo**

Com exceção dos casos em que se preveja uma distância maior, deverá observar-se, entre os condutores nus das linhas e o solo, nas condições de flecha máxima, desviados ou não pelo vento, uma distância **D**, em metros, arredondada ao decímetro, não inferior à dada pela expressão:

**$D = 6,0 + 0,005 U$**  em que **U**, em kilovolts, é a tensão nominal da linha.

Entre os cabos isolados das linhas, nas condições de flecha máxima, desviados ou não pelo vento, e o solo deverá manter-se uma distância não inferior a 6 m.



Em locais de difícil acesso as distâncias referidas anteriormente poderão ser reduzidas de 1 m.

▪ **Distância dos condutores às árvores**

Entre os condutores nus das linhas, nas condições de flecha máxima, desviados ou não pelo vento, e as árvores deverá observar-se uma distância **D**, em metros, arredondada ao decímetro, não inferior à dada pela expressão:

**$D = 2,0 + 0,0075 U$**  em que **U**, em kilovolts, é a tensão nominal da linha.

O valor de **D** não deverá ser inferior a 2,5 m.

Deverá estabelecer-se ao longo das linhas uma faixa de serviço com uma largura de 5 m, dividida ao meio pelo eixo da linha, da qual se efetuará o corte e decote de árvores necessários para tornar possível a sua montagem e conservação.

Com vista a garantir a segurança de exploração das linhas e para efeitos de aplicação do seguinte, a zona de proteção terá a largura máxima de:

- 15 m, para linhas de 2ª classe,
- 25 m, para linhas de 3ª classe de tensão nominal igual ou inferior a 60 kV.

Na zona de proteção proceder-se-á ao corte ou decote das árvores que for suficiente para garantir a distância mínima referida, bem como das árvores que, por queda, não garantam em relação aos condutores, na hipótese de flecha máxima sem sobrecarga de vento, a distância mínima de 1,5 m.

Fora da zona de proteção referida, poderão ainda ser abatidas as árvores que, pelo seu porte e condições particulares, se reconheça constituírem um risco inaceitável para a segurança da linha.

Entre os cabos isolados das linhas, nas condições de flecha máxima, desviados ou não pelo vento, e as árvores deverá observar-se uma distância inferior a 2 m, mas de forma que as árvores ou o seu tratamento fitossanitário não possam danificar a bainha exterior dos cabos.



#### ▪ Distância dos condutores aos edifícios

Na proximidade de edifícios, com exceção dos exclusivamente adstritos ao serviço de exploração de instalações elétricas, as linhas serão estabelecidas por forma a observar-se, nas condições de flecha máxima, o seguinte:

Em relação às coberturas, chaminés e todas as partes salientes suscetíveis de ser normalmente escaladas por pessoas, os condutores nus deverão ficar, desviados ou não pelo vento, a uma distância **D**, em metros, arredondada ao décimetro, não inferior à dada pela expressão:

**$D = 3,0 + 0,0075 U$**  em que **U**, em kilovolts, é a tensão nominal da linha.

O valor de **D** não deverá ser inferior a 4 m.

Os troços de condutores nus que se situem ao lado dos edifícios a um nível igual ou inferior ao do ponto mais alto das paredes mais próximas não poderão aproximar-se dos edifícios, desviados ou não pelo vento, de distâncias inferiores, em que **D** tem o valor acima indicado.

O disposto anteriormente não poderá ser aplicável ao último vão de linhas de 2ª classe que alimentem postos elétricos situados na proximidade de edifícios ou incorporados nestes, desde que, nesse vão, os condutores nus façam com as paredes mais próximas ângulos não inferiores a 60 graus, devendo, porém, verificar-se entre os condutores, nas condições de flecha máxima e simultaneamente desviados pelo vento, e as janelas, varandas e terraços a distância horizontal mínima de 5 m.

No caso de cabos isolados o valor de **D** não deverá ser inferior a 3 m.

#### ▪ Distância dos condutores a obstáculos diversos

Na vizinhança de obstáculos tais como terrenos de declive muito acentuado, falésias e construções normalmente não acessíveis a pessoas, bem como partes salientes dos edifícios não suscetíveis de ser normalmente escaladas por pessoas, quando as



construções e as partes salientes referidas atinjam um nível, acima do solo, superior a 3 m, os condutores nus das linhas, nas condições de flecha máxima, desviados ou não pelo vento, deverão manter, em relação a esses obstáculos, uma distância **D**, em metros, arredondada ao decímetro, não inferior à dada pela expressão:

**$D = 2,0 + 0,0075 U$**  em que **U**, em kilovolts, é a tensão nominal da linha.

O valor de **D** não deverá ser inferior a 3 m.

No caso de cabos isolados o valor de **D** indicado não deverá ser inferior a 2 m.

O disposto anteriormente não será aplicável no caso de as linhas passarem por cima de edifícios isolados pouco importantes e não especialmente destinados a habitação.

Recomenda-se reduzir ao mínimo indispensável o estabelecimento de linhas aéreas nas povoações ou por cima de edifícios não exclusivamente adstritos ao serviço de exploração de instalações elétricas.

#### ▪ **Linhas aéreas sobre campos desportivos**

O estabelecimento de linhas aéreas sobre campos de desporto não será permitido.

A Direção-Geral de Energia poderá permitir o estabelecimento de linhas aéreas por cima de campos de desporto de importância secundária, desde que despesas inerentes ou dificuldades técnicas o tornem aconselhável, tomando-se, porém, as convenientes medidas de segurança.



- **Distâncias mínimas de proteção a instalações de armazenagem e tratamento industrial de petróleos brutos, seus derivados e resíduos**

Capacidade Útil (m <sup>2</sup> )	Categoria De Produtos Armazenados (1)	Distâncias (m)	
		Reservatórios Superficiais	Reservatórios Enterrados
Superior a 10 000	1. <sup>a</sup>	30	25
	2. <sup>a</sup>	25	15
	3. <sup>a</sup>	15	10
De 1 000 a 10 000	1. <sup>a</sup>	30	20
	2. <sup>a</sup>	25	10
	3. <sup>a</sup>	10	5
De 200 a 1 000	1. <sup>a</sup>	25	15
	2. <sup>a</sup>	15	5
	3. <sup>a</sup>	5	-
Inferior a 200	1. <sup>a</sup>	10	-
	2. <sup>a</sup>	5	-
	3. <sup>a</sup>	2	-

**Notas: (1)** - Segundo o Decreto nº 36 270, os produtos classificam-se nas seguintes categorias:

- 1.<sup>a</sup>: Todos os derivados do petróleo e similares cujo ponto de inflamação seja inferior a 25<sup>o</sup> C (por exemplo: petróleo bruto, gasolina, éter sulfúrico e álcool etílico);

- 2.<sup>o</sup>: Todos os derivados do petróleo e similares cujo ponto de inflamação se situe entre os 25<sup>o</sup> C e os 65<sup>o</sup> C (por exemplo o petróleo para iluminação),

- 3.<sup>a</sup>: Todos os derivados do petróleo e similares cujo ponto de inflamação seja superior a 65<sup>o</sup> C (por exemplo: gasóleo, fuelóleo e óleos minerais lubrificantes).



- **Distâncias mínimas de proteção a instalações de armazenagem de gases de petróleo liquefeitos com capacidade inferior ou igual a 200 m<sup>3</sup> (Decreto n.º 422/75, de 11/8)**

Capacidade Útil (m <sup>3</sup> )	Distâncias (m)	
	Reservatórios Superficiais	Reservatórios Enterrados
De 100 a 200	20	15
De 30 a 100	15	15
De 2,5 a 30	7,5	7,5
Inferior a 2,5	3	3

#### **4.8. Divisão do lote 102 em dois lotes e alteração do uso, onde foi acrescentado o uso de “Comércio, Serviços, Equipamento, Indústria/ Armazenagem” ao uso de “Ecocentro”. Correção material da área do lote**

O lote 102 foi inicialmente pensado como um espaço destinado a equipamento de apoio à atividade industrial, mais especificamente, a um Ecocentro. Na sequência da alteração da estratégia de comercialização dos lotes, prevê-se que este serviço possa vir a ser prestado num espaço de lote com dimensões mais reduzidas, ou mesmo por uma entidade exterior, o que deixaria este espaço sem qualquer utilização possível.

Desta forma, foi indicado nos termos de referência, que a alteração ao lote deveria contemplar a divisão do mesmo, ficando um lote de maior dimensão a norte, e outro mais pequeno a sul, tendo sido especificadas as áreas dos dois lotes resultantes. Também se deveria alterar o uso permitido para o lote, devendo possibilitar-se a sua utilização como comércio, serviços, equipamento, indústria ou armazenagem, mantendo-se no entanto, a possibilidade de uso como Ecocentro.



Na alteração ao Plano agora proposta, resultaram da divisão do lote 102, dois novos lotes – o lote 102-A e o lote 102-B.

Com a realização de uma nova medição do lote 102, verificou-se que a área do lote seria efetivamente de 7524,53 m<sup>2</sup> e não de 9185,55 m<sup>2</sup> como constava no quadro de síntese. Esta alteração pontual do PP constitui também uma oportunidade de proceder a esta correção material.

Procedeu-se assim, à divisão do lote 102, em proporção às áreas solicitadas, resultando o lote 102-A, a norte, com uma área de 4620,30 m<sup>2</sup>, área de implantação de 2739,64 m<sup>2</sup> e uma área de logradouro de 1880,66 m<sup>2</sup>. O lote 102-B, a sul, possui uma área de 2904,23 m<sup>2</sup>, área de implantação de 1579,47 m<sup>2</sup> e uma área de logradouro de 1324,76 m<sup>2</sup>.

#### **4.9. Atualização da planta de traçado da rede de águas**

A rede de abastecimento de água ao plano está representada na peça desenhada n.º 44, que se atualizou, conforme as telas finais das obras de urbanização já efetuadas. As premissas que conduziram ao traçado inicial mantêm-se, salientando-se:

A implantação da rede teve por base a modelação de terreno, efetuada no âmbito do projeto da rede viária.

O abastecimento de água será a partir de reservatório localizado na área do plano.

Do reservatório está prevista também a saída de uma rede gravítica para alimentação das povoações marginantes.

O traçado da rede é o que se encontra representado nas peças desenhadas.

O material a utilizar será o PVC PN10 com acessórios em ferro fundido dúctil.

A previsão de água tem por base variáveis influenciadoras do consumo, como distribuição provável de empresas, número médio de trabalhadores esperados, consumos médios na Indústria, entre outras. Note-se porém, que a aleatoriedade na caracterização destas variáveis é elevada, não se conhecendo com fiabilidade o tipo de ocupação.



A predominância das indústrias que se estimam vir a ocupar o Parque, corresponde às chamadas “Indústrias Secas” ou seja, não utilizam água nos seus processos produtivos.

Adotando as captações e consumos estimados, assim como para cobrir fugas e perdas e consumos públicos (rega, bebedouros, etc.), chega-se a um valor de consumo global do Parque, que dado a sua aleatoriedade se arredonda para 1.000 m<sup>3</sup>/dia.

A entrega a partir da conduta da ASA foi calculada a DN 150mm em derivação da DN400 do Adutor Nascente (ramal de Pêro Gil).

Recorreu-se a cálculo automático para apoio à definição da rede.

#### **4.10. Atualização da planta de traçado da rede de esgotos**

A rede de drenagem de esgotos domésticos e industriais da área do plano está representada na peça desenhada n.º 45, que se atualizou, conforme as telas finais das obras de urbanização já efetuadas. As premissas que conduziram ao traçado inicial mantêm-se, salientando-se:

O traçado teve por base a modelação de terreno, efetuada no âmbito do projeto da rede viária.

Corresponde à definição de troços de rede que canalizam o efluente ao seu destino, que se consegue sempre por gravidade.

O efluente será canalizado para a rede pública.

O traçado com a localização das caixas de visita e domiciliárias para ligação dos lotes encontram-se representados nas peças desenhadas.

Será utilizado tubagens de polipropileno.

Recorreu-se a cálculo automático para apoio à definição da rede



#### 4.11. Atualização da planta de traçado da rede de pluviais

A rede de drenagem de esgotos pluviais da área do plano está representada na peça desenhada n.º 46, que se atualizou, conforme as telas finais das obras de urbanização já efetuadas. As premissas que conduziram ao traçado inicial mantêm-se, salientando-se:

A definição da rede teve por base a modelação de terreno, efetuada no âmbito do projeto da rede viária.

O efluente será canalizado para linhas de água existentes, tendo-se repartido a rede em três sectores, conforme se pode observar nas peças desenhadas.

É tida em conta a retenção nas saídas da rede de pluviais para dar satisfação à Medida de Minimização e Monitorização Preconizada no EIA e aprovada pela CA, no sentido de serem instaladas bacias de retenção nas saídas da rede pluvial, de modo a promover a sedimentação da carga sólida e evitar a poluição das linhas de água locais devido a substâncias nocivas que possam ser arrastadas pela drenagem. Para tal, as bocas de saída de pluviais previstas possuem caixas para retenção e sedimentação de substâncias sólidas arrastadas na drenagem efetuada pela rede.

As caixas, em fase de exploração deverão ser objeto de manutenção, pela recolha e limpeza periódica da matéria depositada. Devem ser entendidas como indicadores (pela observação dos sedimentos depositados) do tipo de utilização que a rede é objeto, podendo detetar-se por este meio a existência de descargas indevidas.

O traçado encontra-se representado nas peças desenhadas.

O material a utilizar nas tubagens será o betão armado, ou moldado nos diâmetros comportáveis a justificar pelo fabricante.

Recorreu-se a cálculo automático para apoio à definição da rede.



#### 4.12. Atualização da planta de traçado da rede de distribuição em média tensão

A rede de distribuição em média tensão da área do plano está representada na peça desenhada n.º 48, que se atualizou, conforme as telas finais das obras de urbanização já efetuadas. As premissas que conduziram ao traçado inicial mantêm-se, sendo que:

A alimentação é feita em cabo LXHIOV, com secção de 240 mm<sup>2</sup> a partir da Linha de Média Tensão existente a 5 postos de transformação, sendo que inicialmente estavam previstos apenas 3, mas os requisitos de potência obrigaram ao aumento do número de PTs.

Optou-se pela instalação de PTs de 630kVA 15KV/400-230V, cuja localização visa a distribuição de consumos. Esta solução permite maior flexibilidade no valor da potência disponível e, simultaneamente, garante aumentos de potência que eventualmente venham a ser necessários; quer devido ao tipo de estabelecimento a instalar, quer à expansão da própria zona industrial; além de que os custos inerentes são menores na fase de execução de infraestruturas do que seriam se fosse necessário instalar novos PTs *a posteriori*.

Como atrás foi referido, a presença de duas linhas (de Alta Tensão e Média Tensão) na área de intervenção condicionam o aproveitamento e utilização dos espaços por fatores de ordem técnica, de segurança das pessoas e bens, e ainda de exploração das mesmas.

No que diz respeito à linha de Alta Tensão, os postes 97 a 101 serão reposicionados, e a linha alteada, para melhor aproveitamento da área urbana do Plano.

Relativamente à linha de Média Tensão, prevê-se que a mesma seja apeada, entre os postes de apoio de fim de linha, identificados na peça desenhada n.º 48.

#### 4.13. Atualização da planta de traçado da rede de distribuição em baixa tensão

A rede de distribuição em baixa tensão da área do plano está representada na peça desenhada n.º 49, que se atualizou, conforme as telas finais das obras de urbanização já efetuadas.



A partir dos Postos de Transformação já instalados, foi estabelecida a rede de distribuição em baixa tensão, do tipo radial subterrânea, constituída por cabos com armadura e armários de distribuição estrategicamente colocados ao longo dos arruamentos, no limite dos lotes, o mais protegidos possível da circulação, possibilitando a alimentação de energia elétrica a todas as instalações de utilização.

#### **4.14. Atualização da planta de traçado da rede de iluminação pública**

A rede de iluminação pública da área do plano está representada na peça desenhada n.º 50, que se atualizou, conforme as telas finais das obras de urbanização já efetuadas. As premissas que conduziram ao traçado inicial mantêm-se, tendo apenas sido ajustado o posicionamento dos postes de iluminação conforme foi executado na obra, sendo que:

A rede será do mesmo tipo que a descrita para a de distribuição em baixa tensão, mas em cabo LSVAV e dispõe de colunas e armaduras de iluminação, que garantem um nível luminoso adequado à integração do espaço envolvente.

Em função do grau de utilização previsto, e de modo a permitir melhor segurança de pessoas e bens, considerou-se dois níveis de iluminância para as vias. Assim, para as rotundas considerou-se um nível mais elevado em relação à restante rede viária, com colunas octogonais metálicas com 10 m de altura útil e braço de 1,25 m, com fixação por flange e ainda projetores de pavimento, destinados a evidenciar a localização das rotundas e a demarcar os dois extremos da via estruturante. Para a restante área considerou-se colunas metálicas octogonais com 8 m de altura útil, também com fixação por flange de braço simples com 1,25 m, sendo que nos parques de estacionamento a norte do lote 16 e na Praça, optou-se pela colocação de colunas metálicas octogonais, com braço duplo de 1,25 m e 10º de inclinação.



#### **4.15. Reposicionamento de árvores ao longo dos passeios, de acordo com o levantamento topográfico das obras já efetuadas**

Após a elaboração do levantamento topográfico georreferenciado e homologado, que serviu de base à presente proposta de alteração do Plano, foi possível perceber que já foram efetuadas grande parte das plantações de árvores marginantes à rede viária.

Desta forma, e verificando-se algumas diferenças na localização das caldeira, em relação ao anteriormente proposto na versão aprovada do Plano, optou-se por representar as árvores já plantadas, de acordo com o levantamento topográfico e manter as árvores a plantar, mas com simbologia diferente, para que seja possível diferenciar estas duas situações.

### **5. ELEMENTOS APRESENTADOS**

Os elementos constituintes do Plano de Pormenor alterados, e agora apresentados são:

#### **PEÇAS ESCRITAS:**

- Regulamento do Plano
- Relatório das Alterações Introduzidas no Plano
- Programa de Execução e Plano de Financiamento

#### **PEÇAS DESENHADAS**

01. Planta de localização
02. Planta de ordenamento do PDM
03. Planta da situação existente
06. Planta de condicionantes



ATELIER TERESA CORREIA  
ARQUITECTURA E URBANISMO, LDA

WWW . ATCORREIA . PT

- 29-A. Planta de implantação – Aprovado
- 29-B. Planta de implantação – Alterações
- 29-C. Planta de implantação – Proposto
- 30. Planta de usos – Proposta
- 31. Planta de volumetria – Proposta
- 32. Planta cadastral – Proposta
- 44. Planta do traçado da rede de abastecimento de água
- 45. Planta do traçado da rede de drenagem de esgotos domésticos
- 46. Planta do traçado da rede de drenagem de esgotos pluviais
- 48. Planta do traçado da rede de distribuição em média tensão
- 49. Planta do traçado da rede de distribuição em baixa tensão
- 50. Planta do traçado da rede de iluminação pública

Todos os elementos são apresentados em formato papel (3 exemplares), acompanhados de um CD contendo o formato digital editável.

Tavira, junho de 2016