

JUSTIFICAÇÃO RELATIVA À ALTERAÇÃO DA AL. E) DO Nº 1 DO ARTº 20 DO REGULAMENTO DO PDM DE VIANA DO ALENTEJO

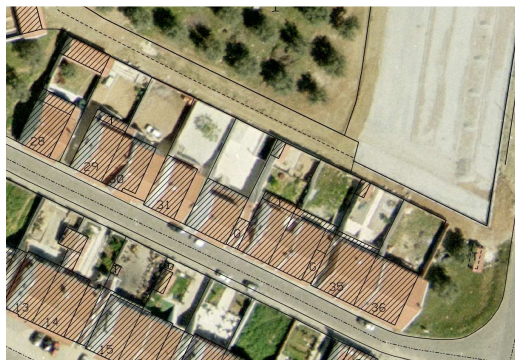
Em sede de alteração do PDM, considera-se que deverá ser corrigido o estipulado na alínea e) do nº 1 do Artº 20º do Regulamento, segundo o qual o índice de implantação em novos loteamentos a implementar em “Espaços Urbanos” deve variar entre 0,6 e 0,8.

Com efeito, e desde a entrada em vigor do actual PDM (há cerca de 11 anos), verificou-se que os valores indicados não se encontram adequados à realidade vigente. Sendo certo que em qualquer das localidades existem quarteirões no núcleo central altamente densificados, os mesmos não poderão ser exemplificativos da situação global que se verifica.

A título exemplificativo (e poder-se-á fazer uma análise completa dos espaços urbanos de cada localidade), considerou-se para efeito de apuramento do índice de Ocupação médio dois conjuntos de quarteirões em Viana e Alcáçovas, e para Aguiar considerou-se a totalidade do aglomerado.

De referir que o levantamento considerado data de 2008, no qual o limite das construções foi estabelecido pela projecção dos beirados (e não da área construída) pelo que os índices apurados deverão estar ligeiramente majorados.

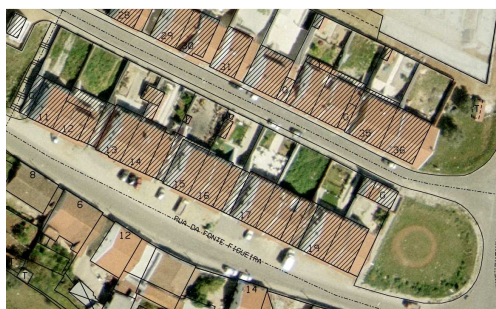
VIANA DO ALENTEJO



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.275 m²
- Área de implantação: 1.516 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 46 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.630 m²
- Área de implantação: 1.936 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 53 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.540 m²
- Área de implantação: 1.190 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 47 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.634m²
- Área de implantação: 1.926 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 53 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 18.789m²
- Área de implantação: 6.917 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 37 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 10.403 m²
- Área de implantação: 3.993 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 38 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.156 m²
- Área de implantação: 2.197 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 70 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.465 m²
- Área de implantação: 1.143 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 78 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.958 m²
- Área de implantação: 1.418 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 72 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.035 m²
- Área de implantação: 1.262 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 62 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 602 m²
- Área de implantação: 473 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 79 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.271 m²
- Área de implantação: 1.486 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 45 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.521 m²
- Área de implantação: 1.738 m²

Resultando um

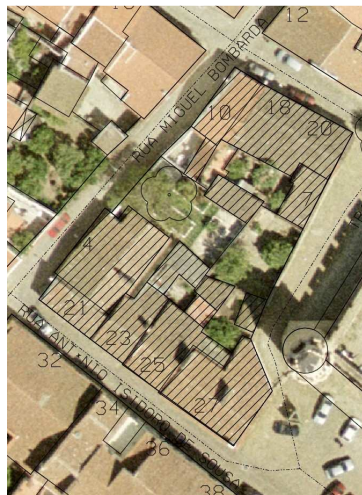
Índice de ocupação = 49 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.987 m²
- Área de implantação: 2.023 m²

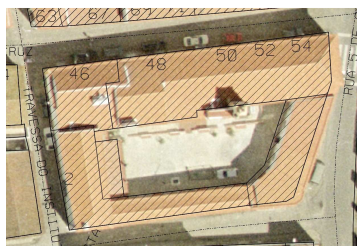
Resultando um
Índice de ocupação = 68 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.249 m²
- Área de implantação: 875 m²

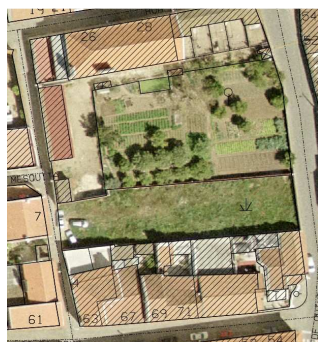
Resultando um
Índice de ocupação = 70 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.348 m²
- Área de implantação: 989 m²

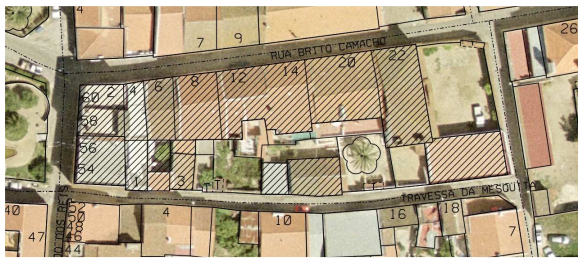
Resultando um
Índice de ocupação = 73 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 4.194 m²
- Área de implantação: 1.469 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 35 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.530 m²
- Área de implantação: 1.813 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 72 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 9.330m²
- Área de implantação: 2.154 m²

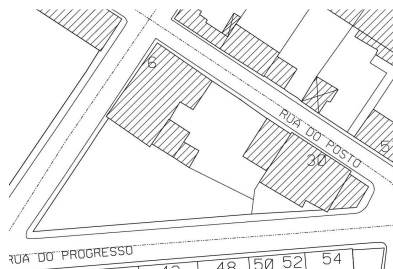
Resultando um
Índice de ocupação = 23 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.222 m²
- Área de implantação: 1.418 m²

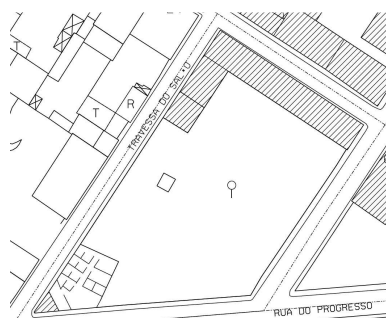
Resultando um
Índice de ocupação = 64 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.113 m²
- Área de implantação: 427 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 38 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.654 m²
- Área de implantação: 432 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 16 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.809 m²
- Área de implantação: 1.210 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 67 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.183m²
- Área de implantação: 1.199 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 55 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.473 m²
- Área de implantação: 606 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 41 %

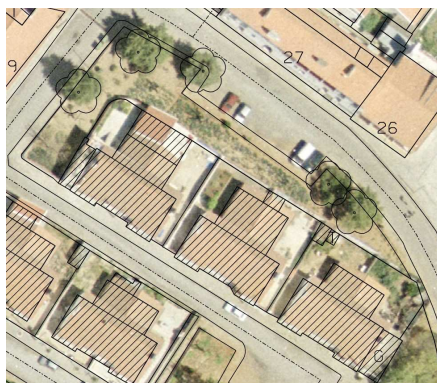


Considerou-se :

- Área do quarteirão: 825 m²
- Área de implantação: 443 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 54 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.294 m²
- Área de implantação: 784 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 61 %

Do conjunto desses 31 quarteirões escolhidos aleatoriamente, resulta um **Índice de Ocupação médio de 48 %**.

ALCÁÇOVAS

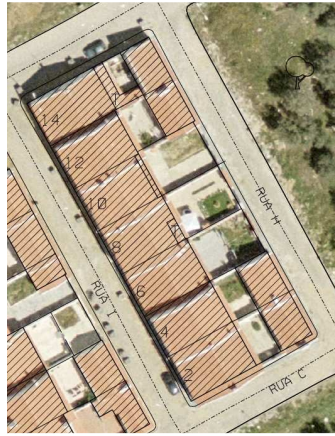


Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.361 m²
- Área de implantação: 917 m²

Resultando um

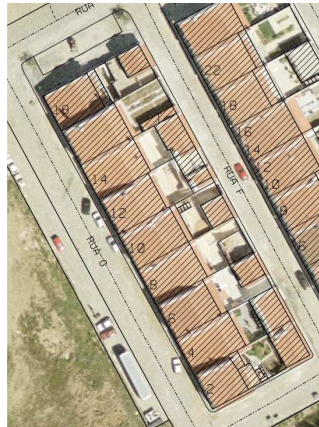
Índice de ocupação = 67 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.597 m²
- Área de implantação: 1.107 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 69 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.016 m²
- Área de implantação: 1.369 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 68 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.039 m²
- Área de implantação: 1.262 m²

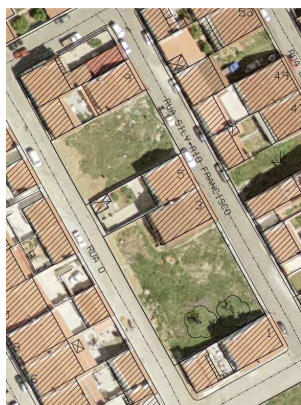
Resultando um
Índice de ocupação = 62 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.057 m²
- Área de implantação: 1.340 m²

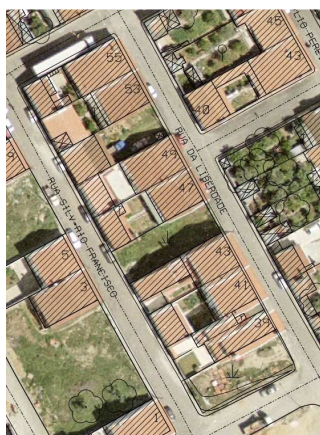
Resultando um
Índice de ocupação = 65 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.319 m²
- Área de implantação: 739 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 32 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.281m²
- Área de implantação: 1.225 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 54 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 893 m²
- Área de implantação: 505 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 57 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.609 m²
- Área de implantação: 815 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 51 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 4.459 m²
- Área de implantação: 2.352 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 53 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 4.520 m²
- Área de implantação: 2.151 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 48 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.634 m²
- Área de implantação: 792 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 48 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 4.438 m²
- Área de implantação: 1.903 m²

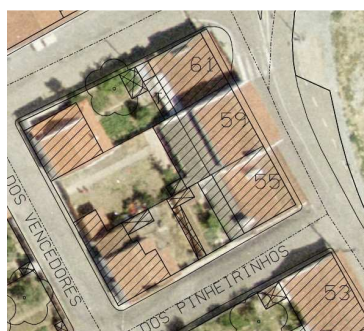
Resultando um
Índice de ocupação = 43 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.617 m²
- Área de implantação: 914 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 57 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 820 m²
- Área de implantação: 504 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 61 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 906 m²
- Área de implantação: 430 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 47 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.653 m²
- Área de implantação: 1.879 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 71 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 4.345 m²
- Área de implantação: 2.525 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 58 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.565m²
- Área de implantação: 868 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 55 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.811 m²
- Área de implantação: 682 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 24 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.606 m²
- Área de implantação: 1.810 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 50 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 7.719 m²
- Área de implantação: 4.147 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 54 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 7.017 m²
- Área de implantação: 3.158 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 45 %

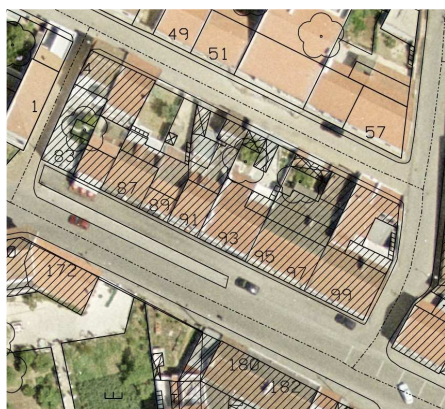


Considerou-se :

- Área do quarteirão: 4.502 m²
- Área de implantação: 2.279 m²

Resultando um

Índice de ocupação = 51 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.374 m²
- Área de implantação: 1.094 m²

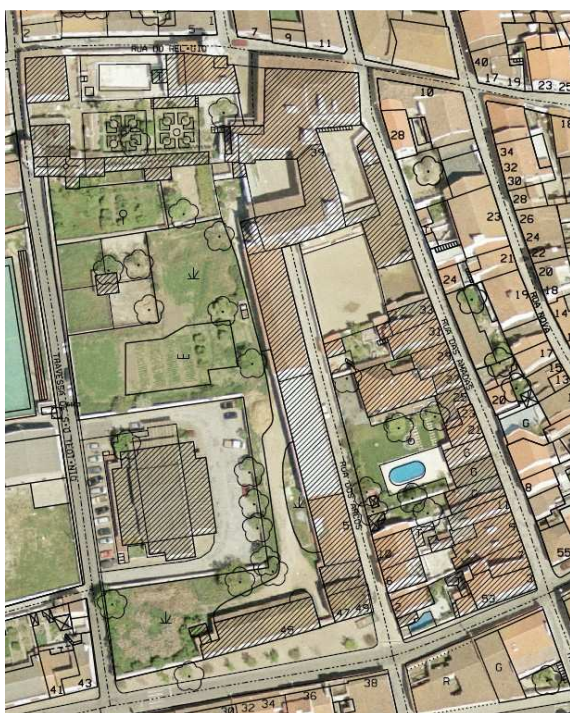
Resultando um
Índice de ocupação = 80 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 3.088 m²
- Área de implantação: 1.142 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 37 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 16.121 m²
- Área de implantação: 5.890 m²

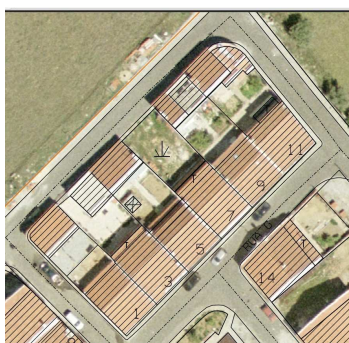
Resultando um
Índice de ocupação = 37 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 5.133 m²
- Área de implantação: 2.045 m²

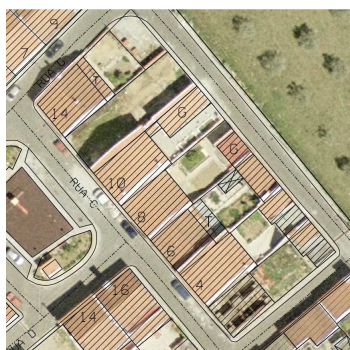
Resultando um
Índice de ocupação = 40 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.521 m²
- Área de implantação: 921 m²

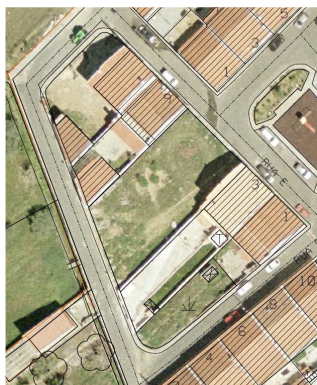
Resultando um
Índice de ocupação = 61 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.718 m²
- Área de implantação: 902 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 53 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 2.015 m²
- Área de implantação: 560 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 28 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 1.820 m²
- Área de implantação: 1.145 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 63 %



Considerou-se :

- Área do quarteirão: 4.357 m²
- Área de implantação: 2.147 m²

Resultando um
Índice de ocupação = 49 %

Do conjunto desses 33 quarteirões escolhidos aleatoriamente, resulta um **Índice de Ocupação médio de 49 %**.

AGUIAR

Pela sua menor dimensão, calculou-se o **Índice de Ocupação médio** de toda área incluída dentro do Perímetro Urbano de Aguiar, tendo-se apurado um valor de **39 %**.

Considerando que os valores referidos no PDM dizem respeito a ocupações de novas áreas na Área Urbana Consolidada, e que por regra os valores aceites para novos loteamentos são nitidamente inferiores aos existentes, verifica-se que os valores previstos actualmente no PDM estão manifestamente desadequados.

Assim sendo propõe-se que o índice referido na alínea e) do nº 1 do Artº 20º do Regulamento, deverá variar entre 0,2 e 0,8.

De notar que a variação do índice em questão não corresponde a nenhum critério urbanístico relevante, uma vez que se encontra fixado um Índice de Construção e uma Densidade Habitacional Máxima, os quais balizam a capacidade construtiva.