



## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO DA ARU ERICEIRA II



## FICHA TÉCNICA

**Título:** *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Ericeira II*

**Autoria:** Câmara Municipal de Mafra

- Departamento de Urbanismo,
- Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território,
- Unidade de Reabilitação Urbana

**Equipa Técnica:**

Sofia Santos

Sara Martins

Diogo Domingos

Miriam Pombo

Homero Ferreira

Luis Corredoura

Pedro Ribeiro

Filipa Raimundo

Pedro Rondão

Patrícia Branco

Rogério Madeira

**Colaboração:**

Unidade Sistemas de Informação Geográfica – Lucília Gaspar



## ÍNDICE

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| <b>I.</b>   | <b>INTRODUÇÃO</b>                                      | 5  |
| 1.          | ENQUADRAMENTO NO REGIME JURÍDICO                       | 6  |
| 2.          | CONCEITOS DE REABILITAÇÃO URBANA                       | 7  |
| 3.          | OBJETIVOS GERAIS DE REABILITAÇÃO URBANA                | 9  |
| <b>II.</b>  | <b>ENQUADRAMENTO E LOCALIZAÇÃO</b>                     | 11 |
| 1.          | ENQUADRAMENTO COM O PDM EM VIGOR                       | 11 |
| 2.          | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA          | 14 |
| 2.1.        | DELIMITAÇÃO E DESAFIOS ESPECÍFICOS                     | 14 |
| 2.2.        | OCUPAÇÃO URBANA  | 22 |
| 2.2.1-      | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO                     | 25 |
| 2.3.        | ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES                      | 26 |
| 2.3.1-      | ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO                          | 29 |
| 2.3.2-      | ESPAÇOS VERDES DE PROXIMIDADE                          | 30 |
| 2.4.        | INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS                             | 32 |
| 2.4.1-      | SERVIÇOS   | 33 |
| 2.5.        | REDE VIÁRIA E MOBILIDADE                               | 37 |
| <b>III.</b> | <b>OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO</b>             | 39 |
| 1.          | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DA ERICEIRA II            | 39 |
| 2.          | EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO                      | 41 |
| 3.          | MODELO DE REABILITAÇÃO                                 | 41 |
| <b>IV.</b>  | <b>PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>     | 43 |
| 1.          | ESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE                          | 43 |
| 2.          | ESTRUTURA VERDE URBANA                                 | 43 |
| 3.          | OPERAÇÕES DE RENOVAÇÃO E COLMATAÇÃO URBANA             | 44 |
| <b>V.</b>   | <b>INTERVENÇÕES INTEGRADAS ESTRUTURANTES</b>           | 47 |
|             | ÁREA 01 – EIXO COLINA DO ATLÂNTICO                     | 47 |
|             | ÁREA 02 – EIXO MOINHOS DO MAR / POCINHOS               | 48 |
|             | ÁREA 03 – NÚCLEO DA ABADIA / ALTO DA CAMACHA           | 48 |
|             | ÁREA 04 – NÚCLEO CENTRAL                               | 49 |
|             | ÁREA 05 – EIXO BAIRRO DAS ANDORINHAS / RUA DA FIGUEIRA | 50 |
| <b>VI.</b>  | <b>OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ERICEIRA II</b>  | 52 |
| 1.          | MODALIDADE DA ORU                                      | 52 |



|      |  |    |
|------|--|----|
| 2.   | PRAZO DE EXECUÇÃO .....                                | 52 |
| 3.   | ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO .....                      | 52 |
| 4.   | PROGRAMAÇÃO / PRIORIDADES .....                        | 54 |
| 5.   | FONTES DE FINANCIAMENTO .....                          | 55 |
| 6    | APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO .....               | 57 |
| 7    | MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU .....               | 59 |
| 8    | INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLITICA URBANÍSTICA ..... | 60 |
| VII. | ANEXOS .....   | 63 |



## ÍNDICE DE FIGURAS

|  |    |
|--|----|
| FIGURA 1-CLASSIFICAÇÃO DO SOLO NO PDM EM VIGOR .....   | 12 |
| FIGURA 2-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 01.....   | 15 |
| FIGURA 3-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 02.....   | 16 |
| FIGURA 4-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 04.....   | 17 |
| FIGURA 5-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 04.....   | 18 |
| FIGURA 6-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 05.....   | 20 |
| FIGURA 7- GRÁFICO COMPARATIVO DO ALOJAMENTO NA FREGUESIA DA ERICEIRA.....                                | 22 |
| FIGURA 8- MAPA DOS EDIFÍCIOS COM CANDIDATURA MAFRA REQUALIFICA E RUÍNAS/DEVOLUTOS-<br>DESENHO 15 .....   | 25 |
| FIGURA 9- NÚMERO DE CANDIDATURAS AO PROGRAMA MAFRA REQUALIFICA NA ARU II DA ERICEIRA<br>POR MEDIDA ..... | 26 |
| FIGURA 10- MAPA DA LOCALIZAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES EXISTENTES E PROPOSTOS- DESENHO 14                     | 28 |
| FIGURA 11- CENTRO DE SAÚDE DA ERICEIRA.....  | 33 |
| FIGURA 12- ESCOLA BÁSICA E SECUNDÁRIA ANTÓNIO BENTO FRANCO .....   | 33 |
| FIGURA 13- ESCOLA BÁSICA 1/JI DA ERICEIRA .....  | 33 |
| FIGURA 14- COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE .....   | 47 |
| FIGURA 15-COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE.....   | 48 |
| FIGURA 16-COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE.....   | 48 |
| FIGURA 17- REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO VERDE/REGENERAÇÃO DA MOBILIDADE .....                                | 49 |
| FIGURA 18- COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE.....  | 50 |

## I. INTRODUÇÃO

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumidos na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que republica o **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**, adiante designado por **RJRU**, estabelecendo na atual política de ordenamento do território, uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos.

A reabilitação urbana, associada também à requalificação e à regeneração, contribui para a promoção da melhoria da qualidade ambiental e paisagística do território urbano, através da recuperação dos tecidos urbanos, incluindo espaços públicos e espaços verdes, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas e da integração funcional de equipamentos de utilização coletiva e de atividades económicas.

O **RJRU** define que compete às Câmaras Municipais desenvolverem as estratégias de reabilitação assumindo-se estas *“como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*<sup>1</sup>

Neste contexto, deverá a reabilitação urbana ser integrada na política pública urbana, em que a autoridade público local será o motor de todo o processo, através da implantação de ações de reabilitação e regeneração, bem como da mobilização dos atores locais, garantindo uma gestão concertada, com o apoio de uma equipa técnica interdisciplinar com o envolvimento dos cidadãos.

A estratégia de reabilitação urbana deve apresentar opções compatíveis com as do desenvolvimento do Município, no sentido do reforço de esforços para um objetivo comum de progresso coordenado do território municipal.

---

<sup>1</sup> Preambulo do D.L. nº 307/2009 de 23 de outubro, Diário da República, 1ª série, nº 206, alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto.



## 1. ENQUADRAMENTO NO REGIME JURÍDICO

Perante o disposto no Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o presente documento constitui-se pela apresentação da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II, em sequência da aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e respetiva publicação em Diário da República 2.ª série, através do Aviso nº 2725/2022 de 9 de fevereiro, e de acordo com a possibilidade prevista no nº 3 do Art.º 7 do RJRU, que a mesma tivesse lugar em momento anterior à presente Operação de Reabilitação Urbana.

Posteriormente, o Art.º 15 esclarece o âmbito temporal de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, no caso de a mesma não ter lugar a aprovação simultaneamente com a respetiva Área de Reabilitação Urbana, estabelecendo o prazo de três anos, sob pena de caducidade da delimitação.

## 2. CONCEITOS DE REABILITAÇÃO URBANA

As definições de **Área, Ação ou Intervenção de Reabilitação Urbana** têm sido objeto, ao longo dos anos, de diversos conceitos, mais ou menos complexos, que se encontram vertidos na abundante legislação urbanística em vigor. Considerando que a simples certificação de uma intervenção, como de reabilitação, pode significar a atribuição de um apoio ou benefício fiscal, compreende-se a necessidade de uma definição clara e rigorosa.

A concessão de benefícios fiscais e a redução de taxas municipais em obras de reabilitação têm, hoje em dia, um significado relevante. Porém, é importante que esses benefícios incidam em efetivas obras de reabilitação. Deste modo, o entendimento destes conceitos para efeitos do presente Programa Estratégico, confirma as alíneas b), i) e j) do artigo 2.º do RJRU, na sua atual redução, correspondem os seguintes:

«**Área de reabilitação urbana**» é a área territorialmente delimitada que, em virtude de insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

«**Reabilitação de edifícios**» é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;



«**Reabilitação urbana**» é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

### 3. OBJETIVOS GERAIS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aplicação dos conceitos referidos anteriormente, deve contribuir de forma articulada, para a prossecução dos seguintes **objetivos gerais**, conforme o artigo 3.º do **RJRU**, na sua atual redação:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económico e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- l. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- m. Assegurar a igualdade de oportunidade dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- n. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- o. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- p. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;



- q. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- r. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.



## II. ENQUADRAMENTO E LOCALIZAÇÃO

### 1. ENQUADRAMENTO COM O PDM EM VIGOR

A ARU foi delimitada em 2018 e redelimitada em 09/02/2022 através do aviso nº 2725/2022 tendo na fundamentação da sua delimitação além dos objetivos estratégicos municipais, foram considerados os pressupostos que levaram à definição de categorias de uso do solo no Plano Diretor Municipal.

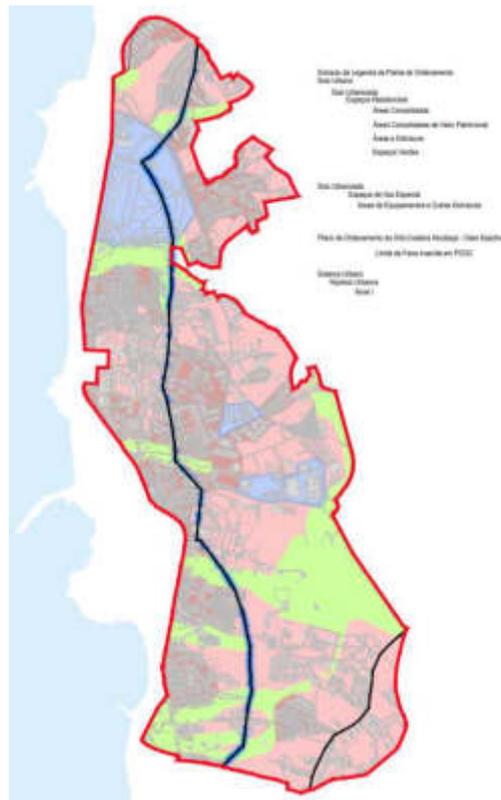
Neste sentido foi assumida como prioritária, a integração total do perímetro urbano da vila da Ericeira, excetuando a área já delimitada como ARU da Ericeira associada à área consolidada de valor patrimonial, cuja Operação de Reabilitação Urbana foi aprovada em Assembleia Municipal a 27 de setembro de 2018 e publicada através do Aviso n.º 14392/2018 de 9 de outubro, do Diário da República da 2ª série, e uma pequena parte da freguesia da Carvoeira cuja características morfológicas são contínuas em relação à zona sul da Ericeira perfazendo uma área total de 315,9 hectares.

O Plano Diretor Municipal de Mafra (PDM), adaptado ao POOC-ACE, foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal a 28 de junho de 2019 e tornado público no Diário da República, 2.ª Série, através Declaração n.º 54/2019 de 13 de agosto, tendo entrado em vigor em 14/08/2019.

Neste momento, ao abrigo do RJIGT, aprovado pelo Dec. Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, e de modo a dar cumprimento ao artigo 81.º da Lei de bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), está a decorrer a quarta alteração do plano, nos termos do art.º 118º e 119º do RJIGT, que pressupõe ainda a avaliação de situações de incongruência detetadas após a entrada em vigor da revisão do PDM.

Procedendo à confrontação do PDM com a ARU da Ericeira II, relativamente à classificação e qualificação do solo, podemos concluir que 43.30% da área está classificada como área urbana residencial a estruturar e 25.59% da área delimitada está classificada como Espaços residenciais- áreas consolidadas.





Uma parte significativa da área delimitada da ARU encontra-se condicionada pela Rede Natura e pelo POOC-ACE, sendo que 48.32% da área se encontra em Faixa de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

Procedendo à confrontação do PDM relativamente à Estrutura Ecológica Municipal (EEM) com a Área de Reabilitação Urbana da Ericeira II, podemos concluir que representa 51,16% da área sendo que cerca de 20% desta área se refere a espaços verdes urbanos.

FIGURA 1-CLASSIFICAÇÃO DO SOLO NO PDM EM VIGOR

As Zonas de Risco, conforme definidas no artigo 69.º do PDM, correspondem a áreas com determinadas características do território ou a fatores a que está sujeito que, para além das condicionantes legais em presença, o que implica regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.

A ARU contém uma área de risco de incêndio elevado e muito elevado que corresponde a uma percentagem do território de 8%, sendo correspondente a zonas junto às linhas de água, com elevado risco de erosão e instabilidade de vertentes.

Relativamente às Zonas de Património Histórico-Cultural e Paisagístico, de acordo com o artigo 76.º do Regulamento do PDM, são constituídas por elementos de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico ou paisagístico, que pelas suas características, se assumem como valores a proteger.

Na ARU da Ericeira II destacam-se os seguintes imóveis de interesse patrimonial:

- Sítio Arqueológico do Casal do Cordeiro

- Sítio Arqueológico da Quinta do Loureiro;
- Lavadouro do Rego

A Igreja Paroquial de S. Pedro, Capela de S. Sebastião e Forte de Milreu, são edifícios classificados que se inserem fora da delimitação da ARU, mas parte da sua Zona Especial de Proteção (ZEP) encontra-se dentro do seu perímetro.

Recentemente foram efetuados achados arqueológicos no Moinho das Moedas que, não sendo classificado nem em vias de classificação está identificado como de interesse patrimonial pelo município.

De acordo com os estudos efetuados pelos serviços de arqueologia poderão existir outros sítios arqueológicos de interesse na Ericeira, mas que não estão classificados nem em vias de classificação, nos termos do regime de proteção e valorização do Património Cultural.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A ARU da Ericeira II apresenta uma área de 315,9 hectares e corresponde, genericamente, ao aglomerado urbano da Ericeira, excluindo o casco antigo correspondente do centro da vila e a já delimitada ARU I da Ericeira. A delimitação desta ARU, conforme deliberação da Assembleia Municipal, publicada através do Aviso n.º 1266/2019, de 21 de janeiro, refere-se ao perímetro Urbano do núcleo de nível I da Ericeira, e abrange uma área significativa de território municipal na qual se tem verificado uma elevada pressão urbanística, e que abrange eixos de distribuição importantes na relação intra e intermunicipal, assim como, se caracteriza por uma crescente concentração de serviços direcionados para o turismo, e, para as atividades desportivas outdoor.

A relação de proximidade com a frente marítima, conjugada com a alta compacidade da zona histórica da Ericeira, acelerou a ocupação dos espaços intersticiais na periferia, evidenciando a necessidade de intervir sobre as infraestruturas existentes e de definir novas linhas de distribuição e de organização da malha urbana, no objetivo de contribuir para o desenvolvimento ordenado e coerente do tecido urbano e de fortalecer a resiliência sócio económica da Ericeira e do Município de Mafra.

Ainda a análise do meio edificado na área de intervenção, coloca em evidência a ausência de coerência e de regras de conjunto, em contraste com o núcleo patrimonial da vila que se caracteriza pela sua forte identidade, formalizando a premência em definir regras específicas, prioridades e objetivos para a consolidação da malha urbana na área de intervenção que permitam aumentar a sua resiliência e diminuir a tendência de massificação e descaraterização.

### 2.1. DELIMITAÇÃO E DESAFIOS ESPECÍFICOS

De um modo geral, verifica-se uma elevada predominância de loteamentos de moradias em banda, com elevada impermeabilização do solo e reduzidas áreas cedidas para o espaço público, assim como uma evidente falta de continuidade de circuitos pedonais na malha urbana, associada a uma estrutura viária desadequada e desorganizada, que carece de melhoria das condições de circulação viária.



No mesmo plano, considerando que atualmente, e devido à relevância que o turismo tem vindo a desempenhar na reabilitação do edificado residencial, a questão da degradação da massa edificada não se reivindica como uma prioridade para além dos instrumentos já aplicáveis no âmbito da área de delimitação da ARU, considera-se que intervir ao nível das infraestruturas é a estratégia principal na revitalização da área de intervenção, nomeadamente face à carência de ligações transversais viárias que minorem o impacto viário sobre o eixo central que atravessa a vila, e garantir as condições de acessibilidade de forma contínua, de modo confortável e seguro, especialmente de pessoas de mobilidade reduzida.

É ainda fundamental continuar a política de criação de espaços verdes públicos devidamente enquadrados, sob alçada do desenho urbano de iniciativa municipal, que revitalizem a área de intervenção, reforçando a sua identidade própria, para além de uma área periférica ao núcleo histórico da Ericeira.

Para além das considerações gerais, a Área de Reabilitação da Ericeira II, pode ser analisada e caracterizada consoante objetivos específicos que permitam estabelecer prioridades e desafios aos quais responder. Procedeu-se, desta forma, à delimitação de cinco áreas que pelas suas características intrínsecas, permitem e exigem diferentes abordagens em função de um objetivo comum:



FIGURA 2-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 01

#### **Área de caracterização 01 – Eixo Colina do Atlântico**

A área delimitada, corresponde a uma área com 46,06ha, o seu limite norte corresponde à Rua dos Oceanos, o limite este coincide com a Estrada Nacional 247, o limite sul confina com a Variante Norte da Ericeira e o Casal da Abadia, e a oeste com o Casal do Carido e o Casal do Piolho.

Área que se caracteriza pela ocupação urbana ordenada e uma rede de estrutura viária com uma relação hierárquica bem definida, presença generalizada de passeios

pedonais e oferta de estacionamento adequada, fruto de uma intervenção mais coordenada e evidenciada pela separação morfológica da restante área de intervenção e pelo vale de atravessamento da Ribeira da Fonte Boa.

A implantação do loteamento do Carido e dos loteamentos do Casal do Piolho, que abrangem áreas consideráveis, consagraram uma ocupação que permite uma ação de colmatação preventiva, no âmbito de estabelecer um conjunto de parâmetros que assegurem uma equilibrada ocupação dos espaços intersticiais e consolidação do tecido urbano a norte da Ericeira.

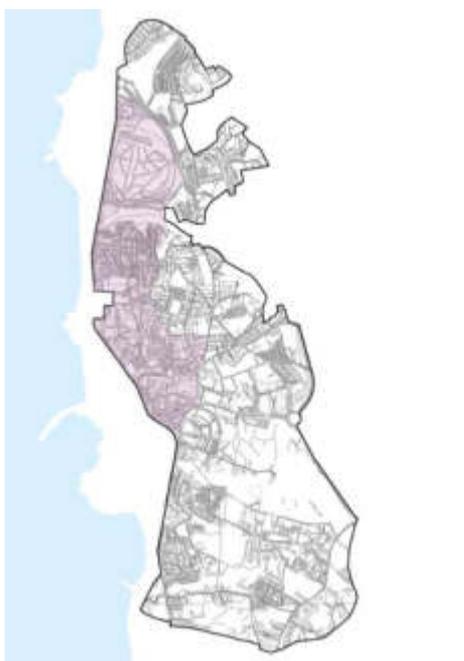


FIGURA 3-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 02

### Área de caracterização 02 – Eixo Moinhos do Mar/Pocinhos

Esta área, à qual correspondem 75,03ha, confina a oeste com a Estrada Regional 247, a norte com a Variante Norte da Ericeira, a este com o desenvolvimento da Rua dos Poçinhos - Rua da Bela Vista - Travessa Frei Fernão Rodrigues Monteiro - Rua do Emigrante - Rua do Miramar, e a sul pela Estrada Nacional 116.

Área consolidada, que se pauta pela relação direta para com o eixo da ER247, pela maior proximidade com a vivência social do núcleo antigo da Ericeira e relação da encosta para

com a frente marítima, e onde se destaca um eixo de serviços específicos já característicos da Ericeira, com destaque para o Parque de Campismo - Ericeira Camping que de modo geral se procura adaptar às novas dinâmicas.

Caracteriza-se pela alta compacidade do edificado, com uma ocupação variada do ponto de vista das tipologias e da variação de cércias. Apresenta uma frente de serviços e de comércio bastante resiliente ao longo do desenvolvimento da Estrada Regional 247.

A carga adjacente aos nós de acesso à Estrada Nacional 247 proveniente da área de intervenção a sul, assim como do núcleo histórico fora dos limites da ARU da Ericeira

II, consubstancia a necessidade de intervir em alguns dos cruzamentos e entroncamentos no intuito de organizar o fluxo viário, nomeadamente na zona de frente com o Largo de São Pedro, no Cruzamento com a Rua Eduardo Henriques Pereira na Encosta da Franca, e na Rua das Lombas com acesso à Praia do Sul.

Verifica-se que esta zona de intervenção é praticamente toda considerada pelo PDM como consolidada, não existindo praticamente áreas não construídas. Nesta área de caracterização existem diversas ocupações de condomínios privados sob a forma de moradias e edifícios multifamiliares, com grande densidade de fogos e praticamente a totalidade da área tem a sua ocupação determinada por loteamentos, pontualmente existem também moradias dispersas em parcelas individuais.

Salienta-se a existência de diversos condomínios privados, com data de construção superior a 30 anos, cuja vivência dos seus espaços exteriores não é pública, e que causaram impacto relevante negativo na promoção de um espaço público de qualidade.



FIGURA 4-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 04

### Área de caracterização 03 – Abadia/Alto da Camacha

Com 66,20ha, a área caracteriza-se pela presença de parcelas de terreno de área considerável, cuja ocupação constitui oportunidade para promover uma colmatação estruturante num eixo que se reivindica como cada vez mais importante na hierarquia da estrutura viária da Ericeira - o desenvolvimento entre a Rua das Rolas e a Rua Alto da Camacha - pela presença de serviços e acessos de grande prioridade para o município.

Área consolidada que se caracteriza pela existência de vazios urbanos em que se permite ainda alterar as relações de proximidade e de salvaguardar a criação de espaços de convívio/relação com dimensão e qualidade, e, onde se verifica a crescente importância de eixos de

distribuição existentes, caso da Rua do Alto da Camacha, nomeadamente com a construção do Parque Intermodal da Ericeira, e a presença de Equipamentos fundamentais como a Escola EB1 da Ericeira, a Escola Básica e Secundária António Franco, para além de agregar uma rede de serviços mais recente que se concentrou especificamente nesta área, nomeadamente as grandes superfícies de retalho.

Destaca-se ainda importância da rotunda que garante o acesso e o encontro entre a Rua do Alto da Camacha, a Variante Norte da Ericeira, a Estrada Regional 116, e a autoestrada da A21 no sentido para Mafra-Lisboa.

Quanto às lacunas identificadas verifica-se a falta generalizada de troços completos de passeios pedonais, e que, os que existem, não garantem as condições necessárias e adequadas aos parâmetros urbanísticos atuais.

Consequentemente, a reabilitação do espaço público passa pela aposta no desenho urbano e na adequação do tecido às necessidades do peão enquanto utente primordial. Promove-se nesse sentido a ligação de impasses, a colocação de rotundas de distribuição no intuito de resolver cruzamentos, e propostas de intervenção em nós viários existentes, no intuito de os adequar e garantir melhores condições de segurança.

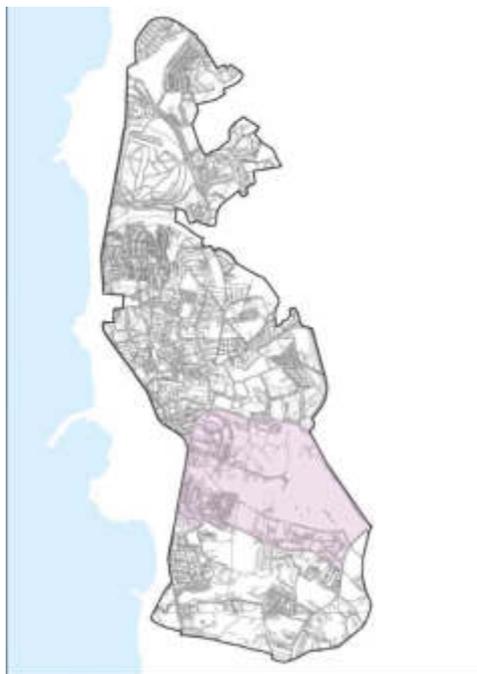


FIGURA 5-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 04

#### Área de caracterização 04 – Núcleo Central

O núcleo central, cuja área delimitada corresponde a 66,23ha, verifica-se como uma área que pelas suas características remete para o seu aproveitamento e transformação num extenso verde urbano qualificado.

Área que se caracteriza fundamentalmente pelo grande verde urbano da Ericeira, e que permite pelas suas características naturais, intervir no terreno garantindo a sua adequação à função urbana e acrescentar à

vertente lúdica das atividades desportivas, já tão enraizada na Ericeira.

Verifica-se a predominância de ocupação urbana por urbanizações licenciadas por via de estudos de loteamento, e considera-se, em conjunto com a área 5, como o espaço expectável para intervir e promover novas distribuições viárias colmatantes.

A edificação envolvente ao espaço verde natural é maioritariamente constituída por urbanizações associadas a estudo de loteamento, como é o caso da urbanização da Quinta da Baleia e do Casal da Várzea da Pedra. Tem-se verificado uma progressiva ocupação dos lotes ainda por construir, assim como das parcelas de terreno intersticiais. Considerando estas urbanizações de maior escala, e, as urbanizações e outras iniciativas de obras particulares mais recentes, a continuidade da estrutura viária e dos atravessamentos pedonais encontra-se assegurada, no entanto o desenvolvimento qualitativo de espaço público, entendido enquanto sistema gerador de relações e impulsionador de serviços e atividades comerciais, não constitui uma preocupação intrínseca proveniente do ordenamento de iniciativa privada, para além dos regulamentos e legislação aplicável.

O parque verde da urbanização da Quinta da Ribeira da Baleia, na ótica da organização do espaço urbano, constitui-se enquanto momento de transição que organiza a ocupação urbana e diluí e pontua a proximidade do edificado da Quinta da Baleia à Estrada Nacional 116, o que se verifica como uma exceção na malha urbana da Ericeira, e que interessa utilizar enquanto precedente a replicar.

Esta área de intervenção, com exceção das duas unidades comerciais de dimensão relevante que confrontam com a área de caracterização 3 e com a ER 247, é apenas residencial, multiplicando-se os loteamentos geradores de impasses, sendo maioritariamente classificada pelo PDM como área urbana a estruturar. Poucas são as parcelas não edificadas. Aqui se situa a AUGI da Várzea da Pedra, já reconvertida e em grande parte construída.

Junto à ER 247 encontram-se maioritariamente lotes de habitação multifamiliar do início dos anos 60 e 70. À medida que avançamos para nascente temos uma sucessão de loteamento dos anos 90 e início dos anos 2000, que alternam edifícios multifamiliares e moradias em banda.





FIGURA 6-LOCALIZAÇÃO DA ÁREA 05

**Área de caracterização 05** – Eixo Bairro das Andorinhas/ E.M. 550

A área que limita a sul a área de intervenção corresponde a 74,76ha, o seu limite a norte é o eixo Rua Eduardo Henriques Pereira - Rua General Humberto Delgado - Caminho Vale Carneiro, confronta a oeste com a ER 247, e a este com a Estrada Municipal 550. Caracteriza-se por uma ocupação urbana reticulada, pouco organizada, que conjugada com as características morfológicas locais, não permitem uma fácil interpretação dos eixos fundamentais de desenvolvimento e consolidação da malha urbana.

Área com características e possibilidades semelhantes à A04, com proporção diferente relativamente à estrutura verde e ocupação urbana. Verifica-se uma estrutura viária insuficiente face a uma crescente pressão urbanística. Caracteriza-se ainda pela existência de corredores verdes em continuidade com a grande área verde identificada na área E4, que embora com uma topografia acidentada, permitem ritmar a ocupação urbana e garantir uma equilibrada distribuição de espaços verdes de utilidade pública, reafirmando a importância da estrutura verde para a higiene e renovação do ar, e salvaguardando áreas para atividades lúdicas, de valorização do tecido urbano.

Estes corredores verdes permitem ainda estabelecer uma relação de continuidade com a frente marítima, e, de vazios urbanos que importa relacionar, salvaguardando princípios de espaço urbano adequando aos interesses dos residentes e visitantes da Ericeira.

Considerando as soluções de colmatação provenientes da iniciativa privada, nomeadamente as concretizadas ao longo das últimas duas décadas, verifica-se que tendencialmente, as soluções ainda disponíveis para organizar as diferentes inserções já existentes, sem qualquer afirmação de eixos prioritários, diluir-se-iam em soluções

condicionadas a acessos privados, praças de retorno e impasses de difícil integração com a estrutura existente.

Verifica-se que esta zona de caracterização é praticamente toda considerada pelo PDM como urbana a estruturar, com exceção de duas áreas mais antigas e consolidadas, o Bairro João David Soares que data dos anos 40/50 e para nascente um conjunto de três loteamentos dos anos 90. Nesta zona de intervenção existem diversas ocupações de condomínios privados sob a forma de moradias e edifícios multifamiliares, com grande densidade de fogos e praticamente a totalidade da área tem a sua ocupação determinada por loteamentos, pontualmente existem também moradias dispersas em parcelas individuais. Verifica-se a sul uma área considerável de parcelas devolutas cuja geometria dificulta o seu aproveitamento individual por se tratarem de estreitas parcelas.

Atendendo à diversidade de situações que se verifica na área da ARU, conforme a caracterização supra, verificou-se a necessidade de proceder, além da caracterização do território como um todo, à análise do território por zonas dentro de cada área de caracterização, onde foi estudado o edificado e os espaços públicos, conforme se pode observar na peça desenhada 16.

Estas zonas correspondem a áreas menos consolidadas e de expansão urbana onde a intervenção do município e dos particulares deverá ter em atenção as conclusões da análise constante no presente documento. Para cada uma das zonas foi depois delimitada uma área de estudo específico para as parcelas devolutas, constante no anexo II do presente documento que reflete as conclusões da análise por zonas.

## 2.2. OCUPAÇÃO URBANA

A área de intervenção da ARU caracteriza-se como um espaço urbano denso, embora se verifique uma área substancial de Espaço Verde Urbano, o que permite observar uma dispersão equilibrada da ocupação urbana. No entanto esse espaço verde, carece de uma intervenção paisagística e colocação de equipamentos que permitam potencializar a sua utilização por parte dos residentes e dos visitantes da Ericeira.

Atendendo a que os dados provisórios do INE relativamente aos censos de 2021 ainda não estão disponíveis para analisar apenas na ARU, foram utilizados os dados no INE de 2011 relativamente ao número de alojamentos existentes e tipo de utilização. Observa-se que dos 4585 alojamentos existentes em 2011, 718 alojamentos não são habitação permanente, o que reflete que esta área urbana apresenta um número elevado de habitação de segunda residência, facto associado a uma forte incidência de ocupação sazonal. Verifica-se pelos dados provisórios dos censos de 2021 que na freguesia da Ericeira houve um aumento do nº de alojamentos permanentes e uma diminuição do nº de alojamentos vagos e de residência secundária.

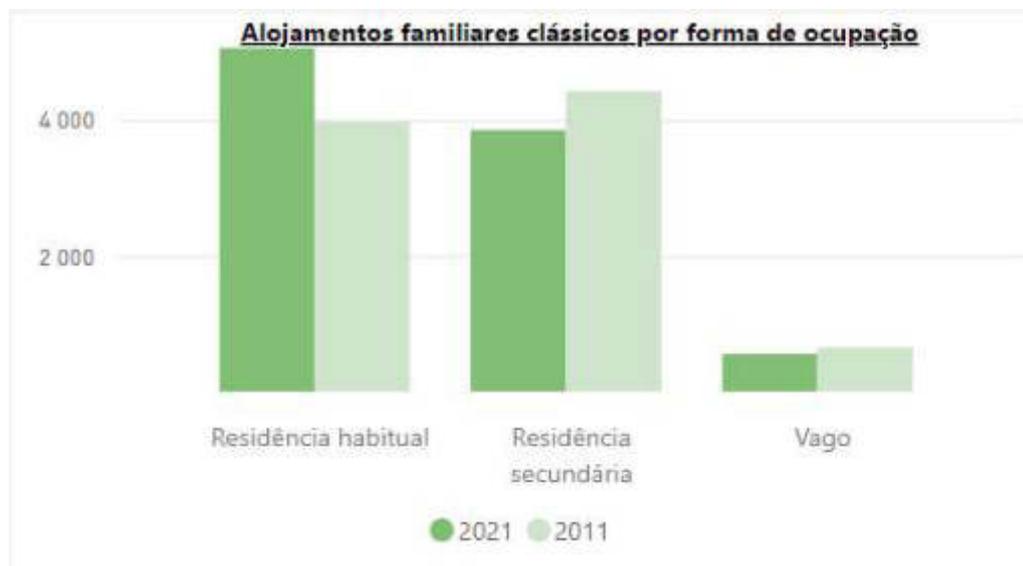


FIGURA 7- GRÁFICO COMPARATIVO DO ALOJAMENTO NA FREGUESIA DA ERICEIRA

A malha do edificado caracteriza-se pelo contraste entre bolsas edificadas consolidadas, seguindo uma métrica e geometria regular, caso geral pela construção de loteamentos, e, bolsas de geometria irregular, em que se verifica a existência de grandes espaços intersticiais que coexistem com moradias isoladas com implantações e ocupações muitas vezes pouco adaptadas à parcela de terreno, com muito espaço sobrando, e, com pequenos empreendimentos habitacionais que resultam de iniciativas de loteamento desarticuladas entre si, criando “impasses” e resultando em espaço público desadequado, residual e fragmentado.

Regra geral, a ocupação urbana efetuada através da obra de iniciativa privada, nas últimas décadas, não garantiu a criação de espaço público articulado e sustentável, na ótica da dinamização das relações sociais e económicas, e os grandes empreendimentos provenientes de Estudos de Loteamento ou de obras particulares sob a forma de grandes condomínios, concentram no seu domínio privado, soluções saturadas de intencionalidade, mas com severos problemas de relação entre si e com o espaço público, que são de escala claramente urbana, e com funções menos resolvidas à escala do equipamento urbano.

A zona sul da área de intervenção observa uma maior quantidade de vazios urbanos, embora esses vazios sejam, regra geral, parcelas de terreno pouco regulares, o que, considerando as construções já existentes, tende a criar dificuldades na abertura de eixos e vias de distribuição e articulação, contribuindo para agravar a inviabilidade de vias existentes, como a EM 550, que não garante as adequadas condições de travessia e acessibilidade viária e pedonal respetivamente, ou da ER 247, sob a qual incide uma excessiva carga viária.

Conclui-se, portanto, que uma das características mais vincadas da ARU da Ericeira II é precisamente a desarticulação e incoerência formal do espaço público e consequentemente do edificado.

Para melhor efetuar o estudo da ocupação urbana da área de intervenção da ARU, dentro de cada área de caracterização, foram criadas zonas de análise onde foi efetuada uma seriação das características do edificado, nomeadamente no que diz respeito ao número de pisos, índices de ocupação e utilização e densidade habitacional bem como das áreas cedidas para domínio público para espaços verdes e equipamentos.



| Área de caracterização | Zona de análise   | Nº médio de pisos ac. c. sol. | Nº de fogos | Nº de comércio /serviços | Índice de utilização | Densidade habitacional |
|------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| 1                      | Zona de análise 1 | 2.19                          | 317         | 10                       | 0.31                 | 27.45                  |
| 2                      | Zona de análise 2 | 2.33                          | 233         | 3                        | 0.38                 | 19.08                  |
| 2                      | Zona de análise 3 | 2.4                           | 320         | 22                       | 0.42                 | 40.37                  |
| 3                      | Zona de análise 4 | 3                             | 135         | 0                        | 0.59                 | 38.71                  |
| 3                      | Zona de análise 5 | 2.35                          | 161         | 0                        | 0.24                 | 18.71                  |
| 3                      | Zona de análise 6 | 2.02                          | 99          | 0                        | 0.30                 | 14.80                  |
| 5                      | Zona de análise 7 | 2.68                          | 198         | 0                        | 0.16                 | 11.00                  |
| total                  |                   | 2.42                          | 1463        | 35                       | 0.34                 | 24.30                  |

TABELA 1- PARÂMETROS DAS ZONAS DE ANÁLISE

Verifica-se que nestas zonas de análise a quase inexistência ou escassa presença de qualquer tipo de comércio ou serviços, sendo o uso predominante o habitacional.

Os parâmetros observados para cada zona diferem de forma substancial, induzindo a uma heterogeneidade de tratamento das parcelas devolutas, devendo em função da malha urbana envolvente, conforme estipulado no art.º 47º do Regulamento do PDM, ser analisadas as características e parâmetros mais adequados bem como os alinhamentos e alturas de fachada.

Assim, para cada parcela devoluta na zona de análise foram desenvolvidos estudos constantes no anexo II. Estes estudos indicam os parâmetros urbanísticos existentes e definem os parâmetros a observar em complemento do estipulado no PDM bem como os alinhamentos, eixos e a indicação das ligações pedonais e visuais que se pretendem manter/estabelecer bem como a localização potencial das áreas verdes/equipamentos preconizadas para cada local, com vista a facilitar a atividade projetual dos particulares e de gestão urbanística. Estes estudos conduzem à criação de espaço público coerente, articulado e fruível, interligado com o existente e com as reais necessidades aferidas nos estudos conduzidos.

### 2.2.1- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

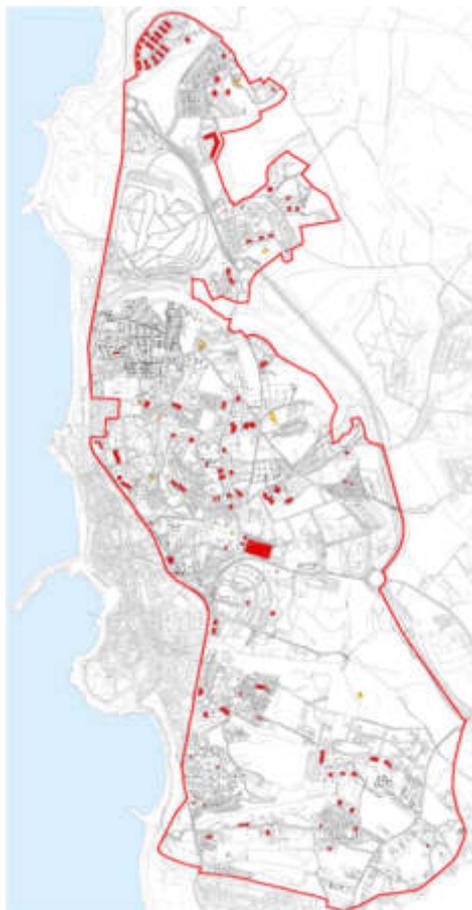


FIGURA 8- MAPA DOS EDIFÍCIOS COM CANDIDATURA MAFRA REQUALIFICA E RUÍNAS/DEVOLUTOS-DESENHO 15

Da análise ao estado de conservação do edificado, embora não tenha sido efetuado um levantamento exaustivo dos imóveis, verifica-se que a maioria das construções foi construída nas décadas de 80, 90 e 2000.

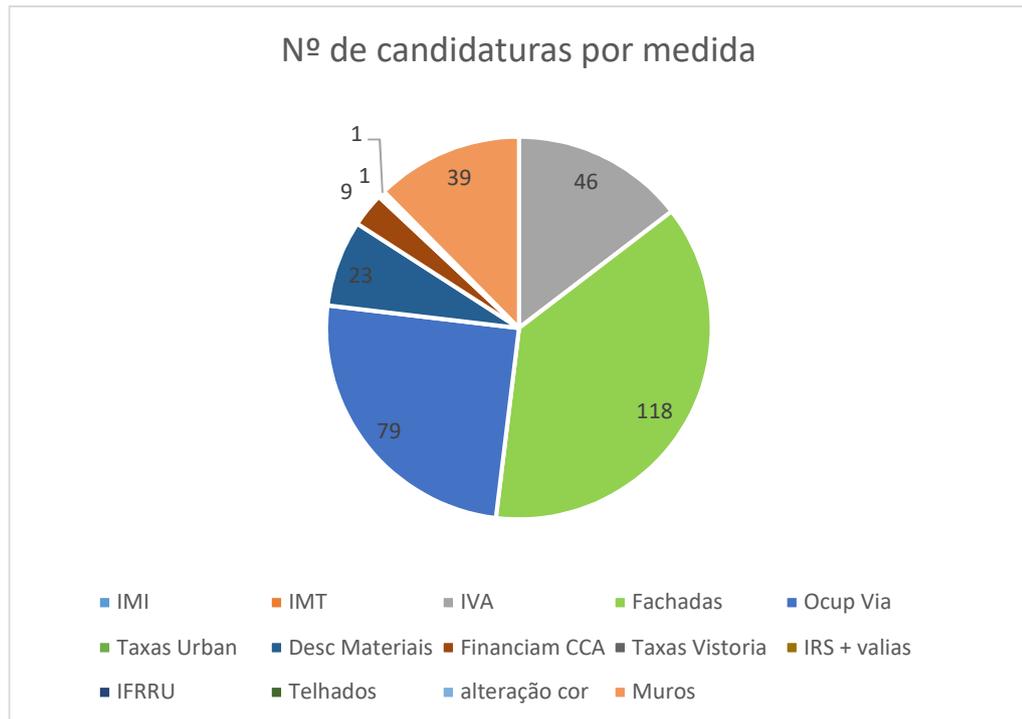
Foi efetuado o levantamento das ruínas e edifícios devolutos da área de reabilitação urbana - constantes no desenho 15 - que correspondem maioritariamente a construções anteriores a 1951 que subsistem no território em zonas intersticiais de urbanizações mais recentes, correspondendo na sua maioria a situações de heranças e partilhas por realizar.

Cumpre ainda salientar que relativamente ao edificado, considerou-se o disposto no artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, relativamente aos níveis de conservação a considerar para avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma.

5 - Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau e 1 – Péssimo.

De acordo com o exposto, foi possível concluir que, de um modo geral, as estruturas edificadas presentes na área considerada apresentam um valor de conservação médio e bom.

Nesta classificação não é alheio o Programa Mafra Requalifica que regista até à presente data 132 candidaturas aprovadas de reabilitação dos edificado distribuídas por várias medidas conforme o gráfico abaixo:



**FIGURA 9- NÚMERO DE CANDIDATURAS AO PROGRAMA MAFRA REQUALIFICA NA ARU II DA ERICEIRA POR MEDIDA**

Verifica-se que a maior parte das medidas solicitadas se referem a reabilitação de fachadas e ocupação de via pública, não existindo solicitações deferidas de pedidos de isenção de IMI e IMT porque, de forma geral, o estado de degradação não é suficiente para cumprir os requisitos da subida de dois níveis de conservação indicado no Estatuto dos Benefícios Fiscais. A medida de redução do IVA para 6%, em empreitadas de reabilitação, é a terceira mais requerida sendo que parte substancial das candidaturas a esta medida se referem a reabilitação de prédios de habitação coletiva.

Verifica-se ainda que, relativamente à totalidade das candidaturas, 63% se referem a habitação coletiva.

### 2.3. ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES

O espaço público é o espaço por excelência na/da cidade. Conhece-se a cidade através do espaço público, este devendo ser entendido com uma necessidade básica urbana. As estruturas criadas pela rua /praça /largo e pelos jardins /parques /corredores verdes, constituem, eixos fundamentais do espaço urbano, relevantes para melhoria da qualidade de vida da população.

No entanto, o conceito de espaço de uso público não é consensual nem estanque, encontrando-se exposto à interpretação singular das mais variadas culturas populares, facto que torna o seu conceito variável, tanto no meio onde se localiza, como no tempo. Ao longo dos anos, a forma como se encaram e utilizam estes espaços urbanos tem forçado a evolução do estatuto do espaço público, pelo que as suas funções devem ser reavaliadas e renovadas com regularidade.

É no espaço público que decorrem os serviços públicos (Aymonino, 1976), ou seja os equipamentos coletivos que dão suporte à vida comunitária e que cria identidade com os locais (Caccia, 2015, p. 141). Os espaços públicos fazem parte da dinâmica económica das localidades seja por promoverem o aparecimento de atividades económicas diretamente relacionadas com a fruição e atividades realizadas no espaço público seja por promoverem a qualidade de vida das próprias localidades, tornando-as mais atrativas a novas fixações populacionais (Gonçalves, 2006).

A administração do espaço público está, de uma forma geral, acometido às Câmaras Municipais que têm através da Lei nº 75/2013 de 13 de setembro, a atribuição de “promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, nomeadamente no domínio do equipamento rural e urbano, ambiente e saneamento básico, -ordenamento do território e urbanismo”.

A análise destes espaços carecerá sempre do seu entendimento como herança do passado, nomeadamente na relação de proximidade com o núcleo antigo da Ericeira, que inevitavelmente se mantém presente no quotidiano e da qual se apreende parte da identidade do local, agregando em si a maior parte dos espaços de uso público com capacidade e correspondente concentração de serviços, de feiras, palco de festejos, comércio, espaços de convívio e de partilha de saberes, que, com as intervenções efetuadas até aos dias de hoje, continuam a assumir imensa importância nas vivências de quem reside ou visita a Ericeira.

Esta análise procura, mais do que justificar a lacuna de espaços vivenciáveis na área de intervenção, esclarecer por comparação a necessidade de valorização da sua unidade própria, o que constitui um dos principais objetivos da ARU, de modo a constituir um todo de espaço urbano mais equilibrado e com qualidade para se assumir enquanto extensão integrante da vivência no núcleo antigo.



Assim, a ARU da Ericeira II caracteriza-se pela escassa presença de espaço público (largos, praças, parques) enquanto elemento definidor e organizador do traçado urbano. O espaço público evidencia-se como meio organizador da ocupação do edificado, simultaneamente que agrega a função de meio a ser socialmente fruído, estabelecendo a relação entre eixos de distribuição, que sem a presença destes espaços de descompressão, não auferem de características que lhes permita estabelecer-se enquanto vias intraurbanas.

As características morfológicas e a topografia natural do terreno, permitem um aproveitamento dos pontos de vislumbre a partir das cotas médias e cotas altas da ocupação urbana (miradouros). Estes pontos, quando integrados em alinhamentos notáveis, como o caso do eixo fisicamente definido entre os Moinhos do Mar e o Forte de Milreu, promovem/ relacionam realidades urbanas distintas, e reduzem a distancia para a frente marítima e a vivência do núcleo antigo da Ericeira.



**FIGURA 10- MAPA DA LOCALIZAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES EXISTENTES E PROPOSTOS- DESENHO 14**

Quanto ao património arbóreo, em momento oposto, a insuficiente proliferação de espaços arborizados de proximidade e de enquadramento, sobretudo nos arruamentos, que são fundamentais para a caracterização da rua, destituem do espaço socialmente fruído a capacidade de sugestão, e remetem-no a uma travessia pouco acolhedora e propícia à paragem dos seus transeuntes. Esta questão dos espaços arborizados importa valorizar no momento da obra de iniciativa privada, e é importante para a fixação de serviços de comércio local.

Destaca-se finalmente o grande corredor verde central na área de intervenção, com grande potencial imediato, e no qual será de

utilidade municipal salvaguardar espaços arborizados e parques de apoio compatíveis com a ocupação e fruição urbana da Ericeira. Essa ação devidamente suportada por espaços verdes de proximidade e enquadramento nos núcleos urbano adjacentes, permitiria a definição de um corredor verde urbano estruturado e com capacidade de resposta para as necessidades identificadas.

Os [estudos publicados pela DGOT em 1992 indicavam que o valor global desejável para a estrutura verde urbana em Portugal seria de 40m<sup>2</sup> por habitante, sendo que a estrutura verde urbana deveria situar-se nos 10m<sup>2</sup> por habitante](#) e a estrutura verde principal (entenda-se Estrutura Ecológica Municipal) deveria situar-se nos 30m<sup>2</sup> por habitante. Este estudo serviu de base para a publicação da primeira Portaria que estabelece as áreas mínimas de cedência para espaços verdes e equipamentos (Portaria nº [1182/1992](#) de 22 de dezembro), sendo que se verifica que, ao longo das últimas décadas, a tendência quer das Portarias quer dos PDM tem sido o aumento destes valores numa clara assunção da importância destes espaços públicos na vivência das localidades.

### 2.3.1- ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO

As áreas verdes de enquadramento, estão associadas às classificações de solo no PDM como Espaços Naturais que correspondem à Reserva Ecológica (REN) e ou Espaço Agrícola que correspondem à Reserva Agrícola Nacional (RAN) bem como leitos de cheia e que fazem parte da Estrutura Ecológica Municipal. Sendo, de forma geral, terrenos privados nos quais não é possível construir pelas restrições e servidões constituídas sobre os mesmos, estes terrenos estão maioritariamente ao abandono com prejuízo para os leitos das ribeiras onde abundam as espécies invasoras e onde é depositado todo o tipo de lixos.

Estas áreas verdes, que no caso da ARU Ericeira II se situam ao longo das linhas de água, verifica-se que têm grande potencial, quer em termos de circuito pedonal quer em termos de áreas de fruição fazendo parte de um potencial circuito pedonal, ciclável e verde.



No total da área delimitada pela ARU temos uma área de 549.970,40 m<sup>2</sup> de verde de enquadramento. Não existindo ainda a possibilidade de aferir dados concretos dentro da ARU, foi considerado para o presente estudo o resultado dos dados dos censos de 2021 para a Freguesia da Ericeira. Assim temos para um universo de 12359 residentes, cerca de 44.49m<sup>2</sup> de espaço verde/habitante. Verifica-se, portanto, que a relação do verde estrutural para o número de residentes permanentes na freguesia é muito boa por comparação com os valores de referência de 40m<sup>2</sup>/habitante.

A estes residentes temos ainda de somar os fogos que são segunda habitação e os que estão destinados a alojamento local que, para a freguesia, representam são 46.41% dos alojamentos disponíveis (dados dos censos 2021), não representando uma carga permanente, sazonalmente residem na Ericeira e vão usufruir destes espaços verdes.

Assim, utilizando o índice de habitante/fogo de 2.45, constante nos censos 2021, podemos concluir que temos um potencial de habitantes/utilizadores na área verde de enquadramento da ARU da Ericeira II no período de Verão e fins de semana de 21757 utentes, o que perfaz uma área de espaço verde estruturante de **25.27m<sup>2</sup>/habitante, que se conclui ser bastante inferior ao mínimo preconizado.**

Demonstra-se assim que o espaço verde de enquadramento na ARU tem grande potencial especialmente se somado aos espaços verdes de proximidade, através da criação de percursos fruíveis pela população e de aproximação sustentável entre pontos na ARU, conforme se pode verificar no ponto seguinte.

### 2.3.2- ESPAÇOS VERDES DE PROXIMIDADE

Relativamente ao espaço verde de proximidade foram analisadas as áreas cedidas para domínio público para espaços verdes na globalidade da ARU conforme desenho nº 14. sendo que foram aferidos como espaços verdes de proximidade 23008m<sup>2</sup> públicos e 63376m<sup>2</sup> de área verde privada perfazendo um total de 86 384m<sup>2</sup>.

Salienta-se a predominância dos espaços verdes privados que correspondem aos condomínios privados e que nos termos do art.º 44º do RJUE devem ser contabilizados como espaços públicos, dispensado outras cedências apesar do seu uso ser restrito a um conjunto limitado de utentes (moradores do condomínio).



Na mesma lógica do ponto antecedente, verifica-se que o espaço verde de proximidade **total na ARU por habitante se situa nos 7m<sup>2</sup>**. Se tivermos em consideração a ocupação sazonal, o valor cai para 3.97m<sup>2</sup>, revelando um valor muito abaixo do preconizado em 1992 que se situa nos 10m<sup>2</sup>/habitante e abaixo do indicado no PDM (34m<sup>2</sup>/fogo, o que aplicando o índice de habitante por fogo implica um valor de 13.87m<sup>2</sup>/habitante).

| Espaços Verdes proximidade na ARU (86.384m <sup>2</sup> ) |       |
|---|-------|
| m <sup>2</sup> /fogo                                      | 17,15 |
| m <sup>2</sup> /habitante                                 | 7,00  |

#### QUADRO 1- DOTAÇÃO DE ESPAÇO VERDE DE PROXIMIDADE

Nas zonas de análise, foi efetuado o levantamento do edificado e das áreas cedidas a domínio público, sendo que, para efeito da contabilização da totalidade das áreas cedidas, foi verificada a área real de espaço verde tendo em atenção que, em muitas das operações urbanísticas, foram contabilizadas como áreas verdes pequenos canteiros, sebes e outros apontamentos arbustivos que, não obstante serem extremamente importantes na vivência urbana, não constituem um espaço verde. Foram também enquadrados os espaços que embora com indicação de espaço verde nas operações urbanísticas deram origem a equipamento de lazer, como por exemplo piscinas, court de ténis e parques infantis.

Em função do número de fogos existentes, foi determinada a área por habitante de verdes de proximidade, conforme quadro abaixo:

|                   | Área espaços verdes   | m <sup>2</sup> /habitante* | m <sup>2</sup> /fogo |
|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| Zona de análise 1 | 2582.00m <sup>2</sup> | 2.66m <sup>2</sup>         | 6.50 m <sup>2</sup>  |
| Zona de análise 2 | 3938m <sup>2</sup>    | 6.93m <sup>2</sup>         | 16.90 m <sup>2</sup> |
| Zona de análise 3 | 4441 m <sup>2</sup>   | 5.69m <sup>2</sup>         | 13.88 m <sup>2</sup> |

|                   |                 |               |                 |
|-------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Zona de análise 4 | 331 m2          | 1.00m2        | 2.45 m2         |
| Zona de análise 5 | 2476 m2         | 6.30m2        | 15.38 m2        |
| Zona de análise 6 | 1013 m2         | 4.19m2        | 10.23 m2        |
| Zona de análise 7 | 10213 m2        | 21.14m2       | 51.58 m2        |
| <b>total</b>      | <b>24994 m2</b> | <b>8.46m2</b> | <b>20.64 m2</b> |

\*Com base no nº de habitantes por fogo retirado dos censos provisórios 2021 INE (2.45hab/fogo)

#### QUADRO 2-ÁREA DE ESPAÇOS VERDES NAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO DELIMITADAS NO DESENHO 14

O quadro 2 demonstra-nos a quantificação de espaço verde nas zonas de análise estudadas e pode verificar-se o deficit de área de espaços verdes em todas as zonas de intervenção tendo por referência quer a Portaria nº 216-B/2008 ou o art.º 99º do PDM.

De acordo com os mais recentes dados dos Censos (2021), a freguesia da Ericeira teve um crescimento populacional de 20.5% perfazendo atualmente 12 359 habitantes e um crescimento de alojamentos de 4.6%.

Destes, aplicando a mesma percentagem estimamos que a área delimitada da ARU Ericeira II tenha cerca de 4795 fogos e cerca de 6227 habitantes.

**Tendo em conta esta análise, considera-se essencial à qualidade de vida na Ericeira que, nos terrenos ainda expectantes, que a cedência obrigatória para espaços verdes seja a regra, e impossível a substituição por compensação urbanística destas áreas, salvo em situações pontuais onde a Câmara delibere a sua aceitação.**

#### 2.4. INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS

Uma questão de relevante importância na fixação da população, em determinada zona, prende-se com a existência e organização dos demais equipamentos e serviços de necessidade quotidiana.

Como tal, uma rede de equipamentos, estabelecidas com base no conceito da proximidade à população que serve, garantirá um maior grau de fixação de indivíduos e famílias.

### 2.4.1- SERVIÇOS

Relativamente aos serviços e equipamentos públicos, públicos e privados, verifica-se que se encontram concentrados na área de caracterização A2 e A3, conforme se pode observar na peça desenhada 16 (anexo III). Estão assim concentrados na zona mais central da ARU da Ericeira II, conforme se descreve:



- O equipamento de saúde - Unidade de Saúde Familiar Ouriceira ocupa uma área territorialmente central da Ericeira, com relativa proximidade ao Parque Intermodal da Ericeira;

FIGURA 11- CENTRO DE SAÚDE DA ERICEIRA



- O parque escolar agrupado, concentrando-se em uma área relativamente próxima entre si, e com acesso a um amplo conjunto de estruturas e de serviços complementares e de conveniência.

FIGURA 12- ESCOLA BÁSICA E SECUNDÁRIA ANTÓNIO BENTO FRANCO



De salientar que as Piscinas Municipais e Pavilhão desportivo são parte integrante da escola Básica e Jardim de Infância da Ericeira tendo uma dupla valência de servir a escola e a população. Na proximidade deste equipamento e da escola Básica e Secundária António Bento Franco, encontram-se o Pavilhão Desportivo União Ericeirense, o Parque Intermodal da Ericeira e as superfícies de comércio de retalho;

FIGURA 13- ESCOLA BÁSICA 1/JI DA ERICEIRA

- O Parque do Rego é o único equipamento de recreio e lazer com alguma dimensão e situa-se também em relação estreita com os equipamentos escolares;

- Quanto aos restantes equipamentos e serviços distribuem-se, de forma disseminada.

A ocupação da ARU da Ericeira II é maioritariamente habitacional, no entanto complementarmente ao núcleo histórico, possui toda uma frente de comércio e serviços junto à ER nº 247 que serve tanto a área agora em estudo como o núcleo mais antigo.

Estas relações desempenham uma importante função organizadora na vivência, utilização e circulação na malha urbana, já que impõe uma lógica forte na vida quotidiana da população. O quadro seguinte resume, numericamente, o parque de equipamentos e edifícios afetos a serviços públicos que serve a Área de Reabilitação Urbana:

| Equipamento                   | Área de caracterização | Área do equipamento     |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Centro de saúde               | A2                     | 1 149,77m <sup>2</sup>  |
| Escola Básica1/JI             | A3                     | 9 266 m <sup>2</sup>    |
| Escola Básica 2, 3/Secundária | A3                     | 2 0210m <sup>2</sup>    |
| Piscinas Municipais           | A3                     | 3 900 m <sup>2</sup>    |
| Terminal Rodoviário           | A3                     | 14 128 m <sup>2</sup>   |
| GNR                           | A3                     | 2 170 m <sup>2</sup>    |
| TOTAL                         |                        | 50 923,77m <sup>2</sup> |

QUADRO 3- EQUIPAMENTOS NA ARU ERICEIRA II

Verifica-se também que, de uma forma geral os equipamentos essenciais, escolas, serviços de saúde e segurança se situam na zona central da ARU Ericeira II - Área de Caracterização 3 - permitindo assim um fácil acesso por parte da totalidade da população da freguesia da Ericeira.

Independentemente das áreas de equipamentos e serviços públicos acima indicadas temos ainda as áreas cedidas para equipamentos pelas diversas operações urbanísticas.

No âmbito dos estudos efetuados nas áreas de intervenção, para um conjunto de 1535 fogos, resultam:

|                    | Área de equipamento | usos                            | m2/fogo      |
|--------------------|---------------------|---------------------------------|--------------|
| Zona de análise 1: | 1745,00 m2          | Parque infantil                 | 4,4 m2       |
| Zona de análise 2  | 1707,40m2           | Parque infantil                 | 7.3m2        |
| Zona de análise 3  | 2110,00m2           | Piscina privada                 | 6,6 m2       |
| Zona de análise 4  | 0 m2                | -----                           | 0 m2         |
| Zona de análise 5  | 1367,00m2           | Piscina privada                 | 8,9m2        |
| Zona de análise 6  | 1440,50m2           | Piscina privada                 | 14,6m2       |
| Zona de análise 7  | 4345,35m2           | Court ténis + piscinas privadas | 22,0m2       |
| <b>total</b>       | <b>12395.25m2</b>   | -----                           | <b>7,7m2</b> |

QUADRO 4- M2 POR FOGO NAS ZONAS DE ANÁLISE

Verifica-se, portanto, que nas zonas de análise, a maioria dos equipamentos são de uso privado dos condomínios, com exceção dos parques infantis que existem também para uso geral. Podemos também afirmar que a sua área, em função do número de fogos, está muito longe da área preconizada pelo PDM de 46m2/fogo.

Tendo em conta as mais recentes tendências urbanísticas em relação ao espaço público será de considerar que as cedências obrigatórias para espaço verdes e equipamentos sejam tratadas de forma comum considerando que um espaço verde pode ter equipamentos e que os equipamentos não são necessariamente edifícios fechados podendo fazer parte integrante dos espaços verdes e de lazer.

### 2.3.2- INFRAESTRUTURAS

A ARU da Ericeira II encontra-se servida por todas as infraestruturas conforme se pode observar nos desenhos nº 10, 11 e 12. De um modo geral, todas as redes servem, de forma igualitária, toda a ARU.

Relativamente ao abastecimento e recolha de águas, a entidade gestora e responsável é o SMAS - Serviços Municipalizados de Água e Saneamento do Município de Mafra.

Verifica-se que na rede de abastecimento de água, a maioria das instalações é considerada como recente, datando a maior percentagem a instalações posteriores a 2000. A restante rede, correspondente a instalações anteriores a 1990, e entre 1990 e 1999, está instalada nomeadamente na zona da Encosta da Franca, no Bairro das Andorinhas, a zona do Alto da Camacha e da Encosta da Abadia.

Sobre a rede de recolha de águas residuais, além do facto de servir toda a área, cumpre referir que, embora ainda seja maioritariamente unitária, pretende-se no âmbito das intervenções programadas na presente Operação de Reabilitação Urbana promover a sua atualização e reconversão para a situação separatista - sendo esta a opção tomada já em todos os loteamentos mais recentes.

Sobre a distribuição de gás a empresa principal é a LisboaGás, responsável pela distribuição e infraestruturas relativas à distribuição de gás natural.

As redes de eletricidade e de telecomunicações encontram-se igualmente em bom estado de funcionamento, tendo várias operadoras em serviço.

## 2.5. REDE VIÁRIA E MOBILIDADE

A estrutura da rede viária equaciona-se como um dos pontos de maior importância a nesta ARU. A identificação e caracterização da rede de transportes, estacionamento e espaço público, permite compreender os problemas e disfunções atuais, condicionando-se a identificação e procura por soluções de estruturas viárias colmatantes que permitam responder de forma eficaz às deslocações necessárias dos modos ativos, requisito dos residentes e visitantes da Ericeira, e impulsionador da dinâmica económica concelho.

A rede viária apresenta uma estrutura hierarquizada inexistente, definindo-se por uma série de ruas irregulares. De uma forma geral, a rede viária principal e secundária, não apresentam uma malha completa, e a função de via de distribuição principal e via de distribuição local por vezes sobrepõe-se, culminado em vias de acesso local que terminam muitas vezes em impasses viários e pedonais, e que não contribuem para a qualidade do espaço urbano.

Por outro lado, o facto de a estrutura urbana ser maioritariamente decorrente de ações de loteamento, sem que exista um planeamento subjacente, origina um traçado inconsequente e sem o elemento importantíssimo na estrutura urbana que é a praça. Ou seja, a função social do espaço público está comprometida pela ausência destes elementos agregadores.

A construção da Variante Norte constituiu-se como um apoio no acesso a norte da Ericeira e em direção a Ribamar e Santo Isidoro, proveniente da saída da autoestrada A21, estabelecendo-se como alternativa de atravessamento rodoviário entre os principais núcleos urbanos, removendo carga excessiva da ER 247, esta que manteve, a função de serviço às áreas balneares e de acesso local.

Comparativamente, e com a mesma leitura, verifica-se ainda uma constante carga viária no troço sul da ER 247 da Ericeira por motivo da EM 550 não garantir atualmente o rápido fluxo viário que a estabelece enquanto alternativa necessária nos acessos a Mafra e no sentido para Lisboa, sendo que o acesso por esta à Estrada Nacional 116 e consequentemente, à autoestrada A21, não é suficiente para a carga viária existente. Afigura-se que, face à pressão urbanística atual, terá a situação tendência a agravar-

se, carecendo de intervenção urgente para adequar e garantir os acessos alternativos a sul da Ericeira.

A falta de relação entre a ER 247 e a EM 550, conseqüente pela não existência de nenhum eixo equidistante que as organize e enquadre com a variedade de vias secundárias e de acesso local, resulta em alternativas de percurso pouco definidas, sem uma clara hierarquia. Este facto torna a ER 247 a única alternativa que cumpre a função distribuidora, sobrecarregando esta via.

Identifica-se ainda a falta de um sistema viário que proceda ao acesso mais direto a partir da EM 550 à rotunda da A21 e à Variante Norte sem necessidade de passar pelo troço final da EN 116, garantido um verdadeiro eixo alternativo que relegue à ER247, no seu momento de atravessamento na Ericeira, a função de polarização dos fatores sociais e económicos, relegando para a Variante Norte e eventual Variante Sul/EM 550, o atravessamento viário célere e indiscriminado.

Considerando ainda que o crescimento urbano em torno das vias de distribuição mais antigas não foi acompanhado da necessária adequação à circulação pedonal, a beneficiação das mesmas no intuito de promover a qualidade do atravessamento viário e melhoramento das condições gerais de segurança, assume-se como uma prioridade, nomeadamente para essas vias secundárias e vias locais de charneira entre a ER 247 e a EM 550.

Atendendo à análise acima efetuada da estrutura viária da ARU, foi elaborado o Anexo I ao presente documento, onde constam as propostas concretas de ligações e vias de colmatação que visam estabelecer os eixos de circulação principais e a reabilitação do espaço público viária através do alargamento de vias, criação e passeios e ciclovias, permitindo assim uma ação integrada na totalidade da ARU.

### III. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO

#### 1. VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DA ERICEIRA II

A delimitação da ARU da Ericeira II tem como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, não só do ponto de vista da habitabilidade e da oferta de emprego, mas também no intuito de responder, com as infraestruturas necessárias de apoio, a uma área com forte aptidão para o turismo, contribuindo para desenvolver de forma integrada o concelho de Mafra como destino turístico com oferta diversificada.

Ainda através da valorização da estrutura urbana verde, adequação do espaço público, e desenvolvimento de eixos e vias polarizadores de novas dinâmicas, será possível o aumento da competitividade e da atratividade no panorama do Concelho e da região.

Para além dos objetivos mencionados, a visão estratégica para a reabilitação urbana da ARU da Ericeira II, assenta em três pilares fundamentais:

- a. Ao Município compete a reabilitação dos equipamentos, infraestruturas e do espaço público, que tem um efeito indutor de investimento na reabilitação dos imóveis particulares, na medida em que qualifica o espaço urbano;
- b. Aos particulares corresponde uma grande parte do volume de investimento na reabilitação dos imóveis que apresentam sinais de degradação;
- c. Ao mercado imobiliário compete impulsionar a oferta de imóveis para arrendamento ou venda em meio urbano.

Desta forma a visão estratégica para o ARU da Ericeira II tem como pressuposto que os meios de financiamento devem assentar no investimento público, designadamente, mas não só em parcerias entre o Município e a Administração Central, mas também no investimento privado, sendo o papel de cada um dos atores envolvidos fundamental para o sucesso da estratégia de reabilitação: a reabilitação urbana é um dever da Administração Central, do Município e dos particulares.

A Visão estratégica para a ARU da Ericeira II constitui um modelo de reabilitação, conforme os anexos I e II, e consiste no seguinte:

- A. Reformulação da Estrutura Funcional**, através da:
- Requalificação do edificado na zona consolidada;
  - Requalificação do espaço público

**B. Reforço da Estrutura de Acessibilidade e Mobilidade**, que foi iniciado com construção do novo Parque Intermodal da Ericeira, da promoção e requalificação dos eixos de circulação, bem como da beneficiação de rede de circulação pedonal e promoção de vias cicláveis de ligação e acesso ao núcleo histórico e as zonas balneares, e respetiva integração e articulação com o tecido urbano e Estrutura Verde;

**C. Promoção e Requalificação da Estrutura Verde**, através do reforço e promoção de parques e de corredores verdes urbanos e adequação dos espaços de apoio existentes, nomeadamente o Parque de Merendas da Ericeira, sustentados na qualidade do tecido urbano e na potencialização do crescimento de desportos outdoor de relevo.

Com a visão estratégica para a ARU da Ericeira II, e com o envolvimento dos atores locais, sobretudo os particulares dos imóveis privados, pretende-se potencializar as características únicas da Ericeira, assegurando o seu lugar enquanto polo dinamizador do turismo a nível regional e nacional, assim como fortalecer a resiliência urbana, expectando uma procura residencial e turística de qualidade, devidamente sustentada por serviços, equipamentos e infraestruturas eficientes.

## 2. EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

A visão estratégica para a ARU da Ericeira II assenta num conjunto de eixos estratégicos de intervenção definidos pelo Município, no que respeita à qualidade do espaço urbano, em termos ambientais e paisagísticos, à diversidade sociocultural, ao desenvolvimento económico e à criação de emprego, à afirmação dos valores patrimoniais e à promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer.

Assim, os eixos estratégicos de intervenção podem sintetizar-se nos seguintes conceitos, para os quais serão desenvolvidos projetos estruturantes e outros projetos de requalificação:

- a. **Valorização do ambiente urbano e paisagem urbana**, permitindo a revitalização das áreas consolidadas e recorrendo à qualificação dos espaços públicos;
- b. **Reabilitação, regeneração física e reconversão do edificado**, de modo a reabilitar e rejuvenescer o aglomerado, aumentar a coesão social, atrair novas famílias e fixar empresas e emprego;
- c. **Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, promovendo a reutilização e adaptação do edificado existente e aumentando a qualidade ambiental dos espaços urbanos;
- d. **Promoção da mobilidade**, através da qualificação dos acessos, da mobilidade suave e a criação de novos eixos.
- e. **Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público**, de modo a assumir a requalificação e valorização para equipamentos coletivos e espaços de uso público que possam integrar a componente verde vegetal, para melhoria da qualidade do ambiente urbano.

## 3. MODELO DE REABILITAÇÃO

O modelo de reabilitação urbana para a ARU da Ericeira II deve incidir num conjunto de intervenções que incidem em:

- a. **Estrutura Funcional e Mobilidade Estratégica;**
- b. **Estrutura Verde Urbana**



Enquadrados nos eixos estratégicos de intervenção, designadamente valorização do ambiente urbano e paisagem urbana, promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer e valorização do património, apresentam-se as seguintes ações estratégicas:

• **Reformulação da Morfologia Urbana**, através de:

- Requalificação do património edificado,
- Requalificação do espaço público existente,
- Atribuir importância à rua, ao percurso e ao lugar;
- Equipar os espaços públicos com mobiliário urbano diversificado e espaços verdes integrados, de modo a aumentar o conforto bioclimático dos locais;
- Equipar os espaços públicos com elementos de água de forma a promover a qualidade do meio urbano;

• **Reformulação da mobilidade urbana**, através de:

- Atribuição da priorização do peão em detrimento do automóvel;
- Requalificação da rede pedonal e de acessibilidade a pessoas com necessidades especiais;
- Introdução de zonas de velocidade reduzida, dentro de zonas requalificadas;
- Criação de uma rede pedonal alternativa e afastada da circulação automóvel.
- Criação de ligações viárias de colmatção e eixos principais

• **Requalificação dos espaços Públicos e criação de espaços Verdes**, através de:

- Reforço e criação de corredores verdes e zonas de sombras, nas aberturas da malha urbana ou nos vazios urbanos presente;
- Criação de novas áreas pedonais como o alargamento de áreas de passeio público, estadia ou lazer.

## **IV. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

O princípio coordenado das opções estratégicas para a área de reabilitação urbana, consubstancia-se pelas necessidades identificadas de reforçar a atratividade da Ericeira e a qualidade de vida, promovendo a coesão do território, e contribuindo para um ambiente urbano qualificado - de acordo com as opções de desenvolvimento do município e valorizando a sua articulação com o Plano Diretor de Mafra.

### **1. ESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE**

As ações para a qualificação da mobilidade são, de modo geral, transversais às várias áreas de caracterização da ORU, considerando a leitura da zona de análise enquanto meio ativo, cuja necessidade de colmatar, complementar e articular a nível da estrutura viária, corresponde à estratégia principal para a valorização da dinâmica social e económica.

Assim foi elaborado um conjunto de intervenções indicadas na planta 13 e detalhadas no anexo I, que desenvolvem e concretizam as principais ligações, alargamentos e intervenções de reabilitação da rede viária bem como a criação de novos eixos que promovem a qualificação da mobilidade dentro e para o exterior da ARU Ericeira II.

A intervenção proposta vem no sentido de criar uma rede ciclável que se pretende de aproximação da ARU com o núcleo antigo e a frente ribeirinha, assim como desenvolver meios de atravessamento que sirvam equipamentos fundamentais como as escolas, o novo Parque Intermodal, as Piscinas Municipais da Ericeira, e o espaço verde do Núcleo Central enquanto alternativa ao veículo automóvel. Nesse sentido, a planta 14 traduz a intenção de criação de um circuito, complementar ao já existente, de vias cicláveis, complementados com ciclovias/ecovias a implementar nos espaços verdes.

### **2. ESTRUTURA VERDE URBANA**

A estrutura verde urbana assim reservada no PDM constitui uma base de trabalho que necessariamente deve ser completada quer com ações de reabilitação que permitam à população em geral usufruir destes espaços que se encontram maioritariamente no seu estado natural.



A valorização destes espaços permitirá a fruição da paisagem e do contacto com a natureza, mas também complementar os circuitos pedonais que se pretende favorecer, criando corredores verdes pedonais e/ou cicláveis como percursos alternativos aos arruamentos.

Por outro lado, pretende-se incrementar os espaços verdes de proximidade. Tendo em conta a análise desenvolvida no ponto 1.2, considera-se **essencial à qualidade de vida na Ericeira** que, nos terrenos onde surjam novas propostas de construção/urbanização, que a **cedência obrigatória para espaços verdes seja a regra**, e não a substituição por compensação urbanística destas áreas, salvo em situações pontuais onde a Câmara delibere a sua aceitação.

Apresenta-se um estudo no anexo II- planta 14- relativamente às áreas a reabilitar enquanto espaços verdes de fruição e lazer, permitindo nestas zonas, hoje ao abandono, a circulação pedonal e ciclável. **Pretende-se o tratamento destes espaços do ponto de vista da segurança e iluminação, regularização dos acessos e criação de locais de permanência, criando corredores verdes que permitam percorrer a área da ARU da Ericeira II em modos suaves**, concretizando assim um dos objetivos estratégicos da ARU.

### 3. OPERAÇÕES DE RENOVAÇÃO E COLMATAÇÃO URBANA

Face aos diferentes tipos de ações que constituem a estratégia delineada para a ORU da Ericeira II, o anexo I ao presente documento, constitui do ponto de vista operativo, diferentes graus de detalhe.

A definição de eixos estratégicos de mobilidade, instiga a operações concretas sob o ponto de vista do desenho urbano, e à sua concretização enquanto intervenção condicionada à ocupação do espaço público e privado, procede-se por esse motivo uma maior discriminação dos agentes envolvidos, públicos e privados, assim como, apresentam-se orientações específicas do ponto de vista da exequibilidade, que embora não constituam um vínculo quanto à sua forma, pretende-se a sua leitura enquanto uma orientação no momento da concretização das operações urbanísticas que afetem os eixos viários identificados.



Preconiza-se no **anexo I** as áreas mínimas de aquisição/expropriação necessárias à execução da requalificação da rede viária pelos serviços camarários, enquanto operação promovida pela Câmara Municipal.

Os valores indicados não excluem a possibilidade desejável que, no âmbito das ações de controlo prévio das operações urbanísticas que decorram nos terrenos afetados, sejam ultrapassados os limites mínimos estabelecidos no PDM e RMEU relativamente à largura dos passeios e estacionamentos públicos. Nas operações urbanísticas deverá ser previsto como regra uma largura de passeio não inferior a 2,5m com alinhamento de árvores.

Nas zonas indicadas no desenho 14 deverá ser tido em atenção a previsão de ciclovias, devendo as operações particulares prever, além do passeio e do eventual alargamento da via, uma faixa ciclável ou ciclovia com o seguinte dimensionamento:

| Tipo                              | Dimensionamento  |
|-----------------------------------|--|
| Faixa ciclável (separação visual) | Largura: 1,50 m (incluindo sinalização horizontal);  |
| Pista ciclável (separação física) | Pista ciclável destinada exclusivamente a ciclistas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unidirecional: mínimo 1,30 m;</li> <li>• bidirecional: 2,60 m (mínimo: 2,20 m);</li> </ul>   |
|                                   | Pista ciclável partilhada com peões, separada: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unidirecional 1,30 m + 1,50 m de passeio = 2,80 m;</li> <li>• bidirecional: 2,20 m de pista ciclável + 1,50 m de passeio = mínimo 3,70 m;</li> </ul> |

QUADRO 5- DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DAS FAIXAS CICLÁVEIS E CICLOVIAS

Fonte: IMTT- Rede Ciclável - Princípios de Planeamento e Desenho

Já as intervenções de Colmatção Estruturante, pretende-se que se considerem enquanto regras tangíveis, adaptadas e aplicáveis a cada um dos limites a que se inserem, e imutáveis no pressuposto da valorização do espaço público e do espaço urbano envolvente, do ponto de vista dos índices de utilização do solo, das cêrceas, das infraestruturas e alinhamentos prioritários, mas, flexíveis quanto à implantação dos edifícios, volumetria, regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem.



Assim, as operações urbanísticas deverão promover o espaço verde de proximidade de acordo com a indicação constante no **anexo II**, devendo para o efeito ser considerada a **cedência de espaço verde e equipamento de forma integrada, multifuncional** e ligada com outros espaços públicos existentes ou previstos, de forma a maximizar, quer a sua fruição, quer a sua manutenção.

## V. INTERVENÇÕES INTEGRADAS ESTRUTURANTES

Após enquadramento face às características urbanas e morfológicas das áreas de caracterização da ARU, identificam-se, as opções de Reabilitação do Edificado, Colmatação Estruturante e de Regeneração da Mobilidade e, atribui-se consoante o tipo de opções, as ações a prosseguir e/ou as condicionantes a observar:

- indicando as necessidades específicas a responder no caso da Reabilitação;
- procedendo à contextualização dos parâmetros definidos no caso das opções de Colmatação para vazios considerados prioritários, na perspetiva da inserção e da ocupação urbana;
- a definição de eixos que complementem a estrutura viária existente, procurando resolver dinâmicas e necessidades específicas quanto à Mobilidade viária intra e intermunicipais.

### ÁREA 01 – EIXO COLINA DO ATLÂNTICO



FIGURA 15- EIXO VISUAL COLINA DO ATLÂNTICO/FORTE MILREU

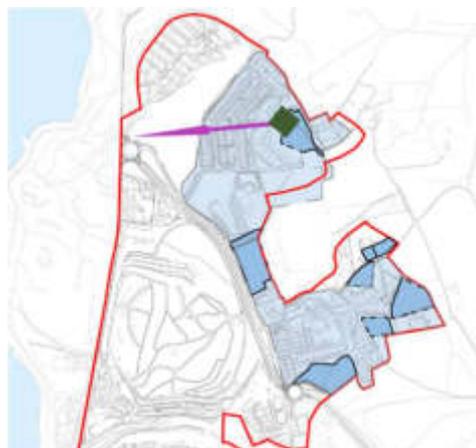


FIGURA 14- COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE

**Colmatação Estruturante** - Remate da Colina do Atlântico, prevê-se soluções para o remate para a urbanização da Colina do Atlântico, assim como o reforço do alinhamento gerado com o Forte Milreu, e a relação de proximidade com a linha costeira e com o Parque da Empa.

**Reabilitação do Edificado** -A ação visa a reconversão do edificado degradado e em ruína existente e a sua substituição por novos edifícios com a criação de uma praça que valorize o alinhamento visual com o Forte Milreu e o espaço de estar enquanto fator identitário, promovendo igualmente as condições à criação de atividades económicas no local.

### ÁREA 02 – EIXO MOINHOS DO MAR / POCINHOS



FIGURA 16- RESTRUTURAÇÃO URBANA



FIGURA 17-COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE

**Colmatação estruturante**- Prevê-se a possibilidade de inserção de uma nova urbanização atrás do bairro dos pescadores e a continuidade das ligações viárias da Rua de São Vicente à Rua do Joinal.

**Restruturação Urbana**- Nesta área foram identificados vários edifícios em ruínas, alguns dentro da colmatação estruturante prevista outros na Rua dos Pocinhos, nº 11 e 14 que, pelas suas características, deverão ser demolidos e efetuada a reestruturação urbana do local com inserção de novos edifícios.

### ÁREA 03 – NÚCLEO DA ABADIA / ALTO DA CAMACHA



FIGURA 18- R. DAS ROLAS/R. MIRAMAR



FIGURA 19-COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE

**Regeneração da Mobilidade** - Ligação entre a Rua Encosta da Abadia e a Rua Mato da Eira;

**Regeneração da Mobilidade** - Rotunda de distribuição entre a Rua das Rolas, Rua Mato da Cruz e Rua do Miramar;

**Colmatção Estruturante** - Ligação entre a Rua Mato da Eira e a Praceta Miramar;

**Colmatção Estruturante** - Ligação entre a Travessa Mar à Vista e a Travessa Frei Fernão Rodrigues Monteiro;

**Colmatção Estruturante** - Ligação entre a Rua das Rolas e a Praceta do Rio da Meã;

**Mobilidade Suave**- Criação de uma **ciclovía**, no seguimento da existente na ER 116, entre a rotunda da A21 e e a ER 247 com ligação à zona das escolas e Parque intermodal.

#### ÁREA 04 – NÚCLEO CENTRAL



FIGURA 20- PARQUE DAS MERENDAS



FIGURA 21- REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO VERDE/REGENERAÇÃO DA MOBILIDADE

**Requalificação do Espaço Verde Público** - Parque das Merendas da Ericeira;

**Requalificação do Espaço Verde Público** - Parque Central;

**Regeneração da Mobilidade** - Criação de rotunda no cruzamento Rua Eduardo Pereira Henriques com a ER 247;

**Regeneração da Mobilidade** - Extensão da Rua Quinta da Baleia e Ligação à Estrada Nacional 116;

**Regeneração da Mobilidade** - Via estruturante entre a Rotunda de acesso à A21 e a Rua Casal da Várzea da Pedra, em desenvolvimento com a Rua do Norte, a estrada da Lapa da Serra e a Estrada Municipal 550.

**Regeneração urbana**- área afeta ao grupo Desportivo União Ericeirense, cujas instalações se encontram obsoletas e cujo enquadramento é atualmente desajustado na malha urbana.

### ÁREA 05 – EIXO BAIRRO DAS ANDORINHAS / RUA DA FIGUEIRA



FIGURA 22- LIGAÇÃO ESTRUTURANTE  
PTA MARGARIDAS/R. DA QUINTA



FIGURA 23- COLMATAÇÃO ESTRUTURANTE

**Regeneração da Mobilidade** - Rotunda de distribuição entre a Rua das Lombas e a Rua da Figueira;

**Regeneração da Mobilidade** - Via estruturante entre a Rua Casal Várzea da Pedra e a Estrada Municipal 550, em desenvolvimento com a Praceta das Margaridas e a Rua da Quinta;

**Regeneração da Mobilidade** - Ligação entre a Rua Carrasqueira da Vila e a Rua Casal Gradil;

**Regeneração da Mobilidade** - Rotunda da Distribuição entre a Estrada Nacional 247, a Rua Carrasqueira da Vila, a Rua das Lombas e o acesso à Praia do Sul;

**Colmatção Estruturante** - Ligação da Praceta da Amoreira com a Rua das Lombas e Rua da Lagariça.

Paralelamente e como consequência da análise patente no presente documento, fazem parte integrante da ORU da Ericeira II três anexos que desenvolvem e formalizam as propostas chave acima descritas:

**Anexo I- estrutura urbana e mobilidade:** sistematiza e pormenoriza as propostas de ligações viárias e reabilitação da estrutura viária existente, incluindo orçamentação e análise de aquisição/expropriação de terrenos para a implementação dos projetos.

**Anexo II- Áreas de estudo-** sistematiza, face aos vazios urbanos em classe de espaço urbano a estruturar no PDM, os eixos visuais, pedonais e de espaços verdes a manter e a criar, numa visão de conjunto da totalidade das áreas de caracterização em função de um estudo rigoroso de parâmetros urbanísticos existentes, visando o correto ordenamento do território em complementaridade com o estabelecido no art.º 47º do regulamento do PDM.

**Anexo III- Peças desenhadas:** é efetuada a análise do território em função do PDM e o levantamento do existente e das necessidades preconizadas para a ARU Ericeira II relativamente a espaços verdes, equipamentos, infraestruturas, áreas vazias.

Nestes três documentos são desenvolvidas as ações previstas na operação de reabilitação urbana através de peças escritas e desenhadas que servirão de orientação no desenvolvimento dos projetos propriamente ditos.

## VI. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ERICEIRA II

### 1. MODALIDADE DA ORU

A operação a desenvolver na ARU da Ericeira II corresponde a uma ORU Sistemática, uma vez que a estratégia de reabilitação urbana apresentada define ações integradas no tecido urbano.

De acordo com o art.º 8.º do RJRU, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, uma ORU sistemática corresponde a uma “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.

Importa referir que, de acordo com o art.º 54.º do RJRU, os instrumentos de execução de política urbanística previstos são bastante mais amplos no caso das ORU sistemáticas face às ORU simples podendo ser utilizados os mesmos instrumentos de que dispõem os planos de pormenor.

### 2. PRAZO DE EXECUÇÃO

Conforme o n.º 1 do art.º 20.º, do mesmo regime jurídico, a ORU Sistemática da ARU de Ericeira II vigorará pelo prazo estabelecido de 15 anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2022 e 2037.

O prazo não poderá ser prorrogado, uma vez que, de acordo com o referido artigo, corresponde ao âmbito temporal máximo admitido para a vigência das ORU.

### 3. ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO

A estimativa de investimento relativamente às infraestruturas viárias foi calculada em função das propostas constantes no anexo I.

| Intervenção  | Área de caracterização | Estimativa de custo |
|--|------------------------|---------------------|
| Ligação viária e desenvolvimento de passeio<br>Rua Encosta da Abadia/ Rua Mato da Eira | A1                     | 90 000€             |
|  |                        |                     |

|   |         |            |
|---|---------|------------|
| Rotunda entre a Rua das Rolas/Rua Mato da Cruz/Rua do Miramar | A3      | 700 000€   |
| Alargamento de troço Rua dos Pocinhos e passeio               | A2      |            |
| Ligação Quinta da Baleia/EN116                                | A3      | 250 000€   |
| Rotunda Lapa da serra/ EN116                                  | A5      | 30 000€    |
| Via estruturante A1/Casal Várzea da Pedra/Lapa da serra       | A4 e A5 | 1 500 000€ |
| Ligação EM550/Casal Várzea da Pedra e Rotunda                 | A5      | 200 000€   |
| Via estruturante EM550/Pta das Margaridas                     | A4 e A5 | 450 000€   |
| Ligação R. Carrasqueira/R. Casal Gradil                       | A4      | 250 000€   |
| Rotunda EN247/R. Lombas/Praia do Sul                          | A5      | 400 000€   |

QUADRO 6- ESTIMATIVAS DE CUSTOS DAS INTERVENÇÕES PROGRAMADAS NO ANEXO I

A estimativa de investimento em espaços verdes e equipamentos públicos fora do âmbito das operações urbanísticas dos particulares estão espelhadas no quadro:

| identificação           | Área de caracterização | Estimativa de custo |
|-------------------------|------------------------|---------------------|
| Ribeira da Carrasqueira | A5                     | 55 500 €            |
| Ribeira das Lombas      | A5                     | 495 700             |
| Ribeira da Baleia       | A4                     | 155 700             |
| Parque das Merendas     | A4                     | 2 200               |
| Parque Urbano do Rego   | A2                     | 5 060               |

|                 |    |        |
|-----------------|----|--------|
| Fonte do Rego   | A2 | 1 555  |
| Centro de saúde | A2 | 60 000 |

QUADRO 7- ESTIMATIVA DE CUSTOS DAS INTERVENÇÕES EM ESPAÇO VERDES E EQUIPAMENTOS

#### 4. PROGRAMAÇÃO / PRIORIDADES

Estabelecem-se três níveis de prioridade, dividindo as intervenções por grau de complexidade:

- Execução de passeios e ciclovias e áreas verdes de proximidade;
- Execução dos troços complementares da estrutura viária existente e áreas verdes de média dimensão;
- Execução das vias principais e estruturantes execução de intervenções de grande complexidade.

| identificação   | Área de caracterização | prazo de execução |           |              |
|---|------------------------|-------------------|-----------|--------------|
|   |                        | 1-5 anos          | 6-10 anos | 11 a 15 anos |
| Ribeira da Carrasqueira   | A5                     |                   |           |              |
| Ribeira das Lombas  | A5                     |                   |           |              |
| Ribeira da Baleia   | A4                     |                   |           |              |
| Parque das Merendas   | A4                     |                   |           |              |
| Parque Urbano do Rego   | A2                     |                   |           |              |
| Fonte do Rego   | A2                     |                   |           |              |
| Centro de saúde   | A2                     |                   |           |              |
| Ligação viária e desenvolvimento de passeio Rua Encosta da Abadia/ Rua Mato da Eira | A1                     |                   |           |              |
| Rotunda entre a Rua das Rolas/Rua Mato da Cruz/Rua das Rolas                        | A3                     |                   |           |              |
| Alargamento de troço Rua dos Pocinhos e passeio                                     | A2                     |                   |           |              |

|   |         |  |  |  |
|---|---------|--|--|--|
| Ligação Quinta da Baleia/EN116                          | A3      |  |  |  |
| Rotunda Lapa da serra/ EN116                            | A5      |  |  |  |
| Via estruturante A1/Casal Várzea da Pedra/Lapa da serra | A4 e A5 |  |  |  |
| Ligação EM550/Casal Várzea da Pedra e Rotunda           | A5      |  |  |  |
| Via estruturante EM550/Pta das Margaridas               | A4 e A5 |  |  |  |
| Ligação R. Carrasqueira/R. Casal Gradil                 | A4      |  |  |  |
| Rotunda EN247/R. Lombas/Praia do Sul                    | A5      |  |  |  |

## 5. FONTES DE FINANCIAMENTO

Com vista à implementação do Programa Estratégico apresenta-se uma estrutura de financiamento, com base no contexto económico-financeiro e jurídico atual. No entanto e uma vez que, no programa de execução desenvolvido anteriormente, os projetos de intervenção serão implementados a médio e longo prazo, efetua-se uma indicação das fontes de financiamento atualmente em vigor, as quais poderão vir a sofrer alterações no período de vigência da ORU.

### 5.1 PORTUGAL 2020

Apesar de ter a referência ao ano 2020, o acordo de parceria 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia vigorará até 2023, e é o instrumento que reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal.

Destes fundos comunitários disponíveis para os próximos anos, salienta-se o Eixo Temático 4 referente à Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, o qual tem como principais prioridades de investimento, por um lado, a concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas e por outro,

a promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todo o território, nomeadamente nas zonas urbanas.

Também, relevante para a estratégia de reabilitação urbana, é o Eixo Temático 6 relativo à preservação do ambiente e promoção da utilização eficiente dos recursos.

Importa ainda referir o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. Estes apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis, sendo cofinanciáveis às seguintes operações, em áreas de reabilitação urbana, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidas pelos Municípios.

## 5.2 OUTROS INCENTIVOS DE FINANCIAMENTO

Programa Life + 2021 – 2027, LIFE 2021-2027, instrumento financeiro para o ambiente e a ação climática, foi estabelecido pelo Regulamento (UE) 2021/783 do Parlamento Europeu e do Conselho de 29 de abril de 2021, com vista a contribuir para a transição para uma economia sustentável, circular, energeticamente eficiente, baseada nas energias renováveis, neutra para o clima e resiliente.

Fundo JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) como instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do Council of Europe Development Bank, que se constitui como forma inovadora de aplicar os fundos estruturais comunitários disponíveis aos Estados membros, a favor de projetos inseridos em intervenções integradas de desenvolvimento urbano.

Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) para promoção da proteção ambiental e da segurança energética com uma relação custo-benefício favorável. É essencialmente executado através de medidas regulatórias (e.g. imposição de penalizações sobre equipamentos ineficientes, requisitos mínimos de classe de desempenho energético, obrigatoriedade de etiquetagem energética, obrigatoriedade de realização de auditorias energéticas), mecanismos de diferenciação fiscal (e.g. discriminação positiva em sede de IUC, ISV e ISP) e apoios financeiros provenientes de fundos que disponibilizem verbas para programas de eficiência energética, tais como:



Fundo de Eficiência Energética (FEE), criado pelo Decreto -Lei n.º 50/2010, de 20 de maio, e regulamentado pela Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, destinado a apoiar especificamente as medidas do PNAEE;

PPEC – Plano de Promoção da Eficiência no Consumo de Energia Elétrica, promovido pela Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos (ERSE) no quadro do PNAC;

Fundo Português de Carbono (FPC), criado pelo Decreto -Lei n.º 71/2006, de 24 de março, destinado a apoiar, entre outros, projetos que conduzam à redução de emissões de gases com efeito de estufa;

Fundo Ambiental que tem por finalidade apoiar políticas ambientais para a prossecução dos objetivos do desenvolvimento sustentável, contribuindo para o cumprimento dos objetivos e compromissos nacionais e internacionais, designadamente os relativos às alterações climáticas, aos recursos hídricos, aos resíduos e à conservação da natureza e biodiversidade.

## 6 APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

### 6.2 INCENTIVOS MUNICIPAIS

O Município, assumindo-se como entidade dinamizadora da requalificação do Concelho, prevê, através do Programa Mafra Requalifica, os seguintes incentivos:

- Incentivo financeiro para restauro, limpeza e recuperação de alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, aos proprietários dos prédios com licenças de autorização emitidas há mais de 10 anos;
- Incentivo financeiro para restauro, limpeza e recuperação de muros confinantes com arruamento público;
- Incentivo financeiro para a substituição de telhados de telha cerâmica ou materiais que promovam a eficiências energética em edifícios com mais de 30 anos destinados a habitação permanente;
- Isenção de taxas de ocupação de via pública, por motivos de obras e das respetivas taxas administrativas, quando se tratar da pintura das fachadas dos prédios urbanos, ou reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas ou telhados;
- Redução nas taxas municipais de urbanismo, no âmbito do Programa Municipal de Apoio à Família e em função do número de dependentes, para construção ou remodelação de habitação própria;
- Redução de 50% nas taxas de vistorias para determinação do estado de conservação;



- Descontos nos materiais de construção através de parcerias com empresas do setor da construção civil;
- Incentivo financeiro através de uma linha de crédito específica com a Caixa de Crédito Agrícola

### 6.3 INCENTIVOS FISCAIS

Da aprovação da delimitação da ARU da Ericeira II , através da deliberação da Assembleia Municipal, publicada no Aviso n.º 14304/2018, de 8 de outubro, foi definido um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e o imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como ao imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) e na aplicação do imposto sobre o valor acrescentado (IVA), nos termos da legislação aplicável.

- Isenção de IMT – imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis - nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- Isenção de IMT – imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis - na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, para habitação própria e permanente ou a afetar a arrendamento para habitação permanente;
- Isenção de IMI – imposto municipal sobre imóveis - por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45º do EBF;
- Dedução à coleta – em sede de IRS, de 30% dos encargos relacionados com a respetiva reabilitação, até ao limite de €500, quando sejam recuperados nos termos da respetiva



Estratégia de Reabilitação Urbana ou imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação;

- Tributação das mais-valias – auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, à taxa reduzida de 5%.
- Tributação dos rendimentos prediais à taxa reduzida de 5% – quando estes sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis que sejam recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana.
- Redução da taxa de IVA de 6% – a empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- Majoração do IMI até 30%- aplicável a prédios urbanos degradados, em mau estado de conservação e que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, designadamente os prédios ou frações autónomas em ruínas, é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto e na Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro
- Majoração do IMI para o triplo- aplicável a imóveis devolutos ou em ruínas nos termos do Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio.

## **7 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU**

No âmbito da ORU da ARU da Ericeira II, propõe-se que a gestão e coordenação desta operação de reabilitação seja assumida diretamente pelo Município, respondendo este como a entidade gestora do processo.

Esta opção corresponde, à necessidade de contenção de custos assumida pelo Município e aproveitamento de conhecimento e experiência técnica desenvolvida no âmbito do planeamento e da gestão do território e à fluidez na articulação entre os diferentes serviços,



designadamente no acompanhamento direto de processos. Relativamente à execução da ORU da ARU da Ericeira II, propõe-se que a operação de reabilitação urbana seja desenvolvida por iniciativa da entidade gestora – o Município de Mafra. Desta forma, a execução da operação poderá realizar-se através de execução direta pela entidade gestora ou através de administração conjunta ou de parcerias com entidades privadas, mediante uma concessão de reabilitação urbana ou um contrato de reabilitação urbana.

Propõe-se que a execução da ORU seja assumida pela entidade gestora, na requalificação de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas, a concertação com os proprietários dos edifícios, os quais têm o dever de conservar ou reabilitar os seus imóveis, é fundamental para o sucesso da operação de reabilitação. Desta forma, assume-se que a complementaridade e coordenação entre os vários atores locais é fundamental na política de reabilitação, promovendo-se a articulação e a compatibilização entre as iniciativas públicas e as iniciativas dos privados.

## **8 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLITICA URBANÍSTICA**

Na execução da ORU, o Município, enquanto entidade gestora, dispõe de instrumentos de execução relativos ao controlo das operações urbanísticas e a instrumentos de execução de política urbanística, conforme o RJRU. Relativamente ao controlo das operações urbanísticas, estas correspondem ao seguinte:

- a. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas;
- b. Inspeções e vistorias, nos termos do disposto RJRU;
- c. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do RJRU;
- d. Cobrança de taxas e atribuição de compensações. No que respeita aos Instrumentos de Reabilitação Urbana, estes correspondem a:
  - a. Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas, após a realização de vistorias pela entidade gestora, nos termos do RJRU;
  - b. Empreitada única, de modo a promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, sendo o Município, como representante dos proprietários, responsável por contratar e gerir a empreitada;



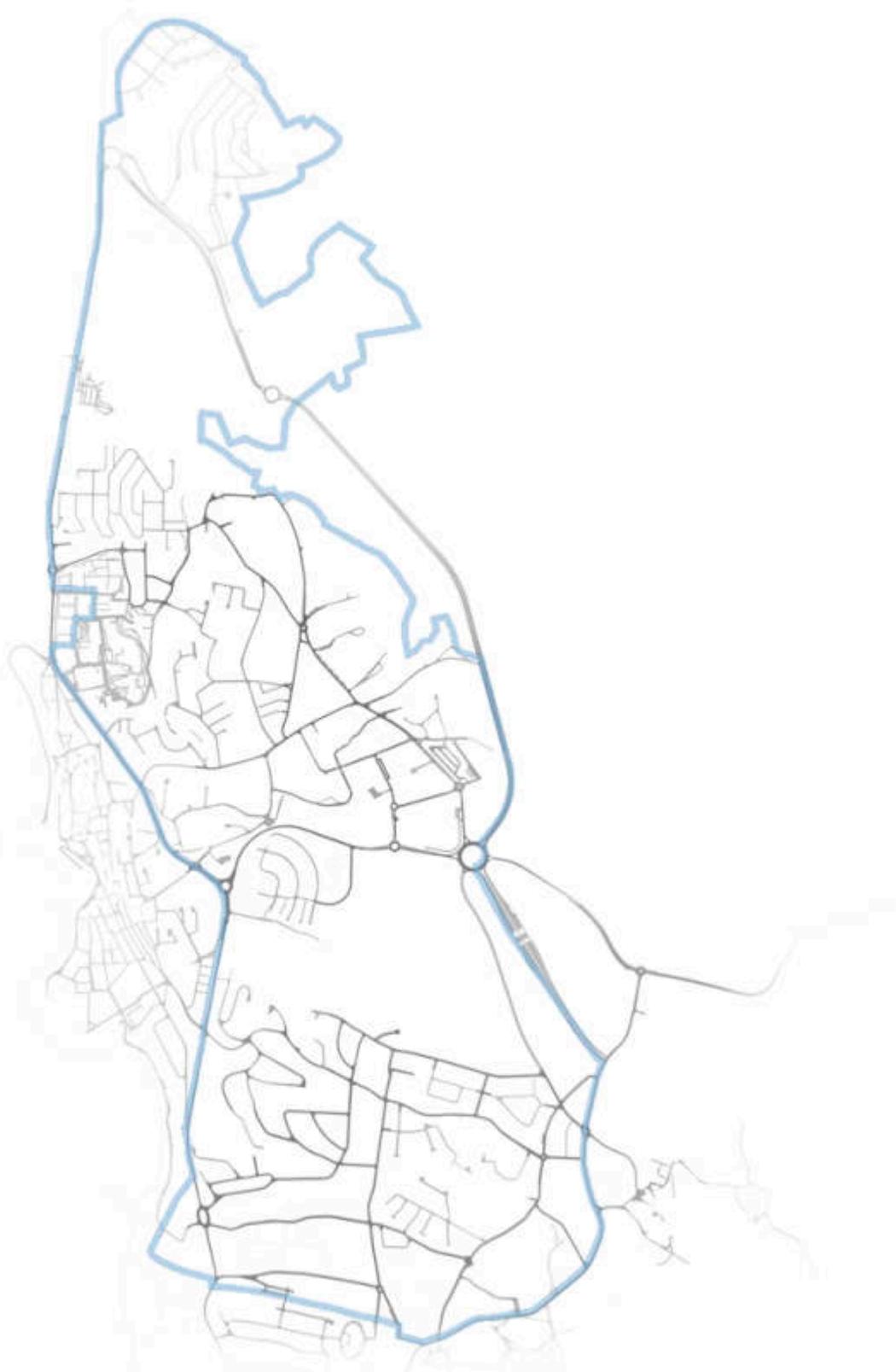
- c. Demolição de edifícios se estiverem em causa requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável;
- d. Direito de preferência, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas na ARU e somente quando o imóvel deva ser objeto de intervenção no âmbito da ORU;
- e. Arrendamento forçado, quando o Município tenha tomado a posse administrativa do imóvel e executado as obras e caso o proprietário, no prazo máximo de quatro meses a contar da conclusão das obras, não tenha procedido ao ressarcimento integral das despesas, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas;
- f. Servidões, através da constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação ou ao funcionamento de atividades na zona de intervenção;
- g. Expropriações, conforme o disposto no Código das Expropriações com as especificidades previstas no regime jurídico de reabilitação urbana, podendo ser expropriados os terrenos, os edifícios ou as frações que sejam necessários à execução da ORU ou quando os proprietários não cumprem a obrigação de promover a reabilitação dos seus imóveis ou aleguem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos impostos;
- h. Venda forçada, em alternativa à expropriação e caso os proprietários não cumpram a obrigação de reabilitar ou, aquando da notificação, respondam que não podem ou não querem realizar as obras necessárias;
- i. Reestruturação da propriedade, através da expropriação por utilidade pública de imóveis necessários ao reordenamento urbano, designadamente para criação de arruamentos e outros espaços públicos, consolidação de frentes urbanas ou reconstrução ou remodelação prédios urbanos dissonantes.





## VII. ANEXOS





# Anexo I: Proposta de Vias Estruturantes ORU Ericeira I I





## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| LIGAÇÃO ENTRE A RUA ENCOSTA DA ABADIA E A RUA MATO DA EIRA P1  | 3  |
| Objectivo  | 5  |
| Metas  | 5  |
| Solução  | 5  |
| Linhas orientadoras do projeto   | 6  |
| Orçamento  | 6  |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 6  |
| ROTUNDA ENTRE A RUA DAS ROLAS, RUA MATO DA CRUZ E A RUA DO MIRAMAR P2.1  | 7  |
| ALARGAMENTO DE TROÇO DA RUA DOS POCINHOS P2.2  | 9  |
| Objectivo  | 11 |
| Metas  | 11 |
| Solução  | 11 |
| Linhas orientadoras do projeto   | 12 |
| Orçamento  | 13 |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 13 |
| EXTENSÃO DA RUA QUINTA DA BALEIA E LIGAÇÃO À ESTRADA NACIONAL 116 P3   | 15 |
| Objectivo  | 17 |
| Metas  | 17 |
| Solução  | 17 |
| Linhas orientadoras do projeto   | 18 |
| Orçamento  | 19 |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 19 |
| ROTUNDA ENTRE A ESTRADA LAPA DA SERRA E A ESTRADA NACIONAL 116 P4  | 21 |
| Objectivo  | 23 |
| Metas  | 23 |
| Solução  | 23 |
| Linhas orientadoras do projeto   | 24 |
| Orçamento  | 24 |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 24 |
| VIA ESTRUTURANTE ENTRE A ROTUNDA DE ACESSO À A21 E A RUA CASAL DA VÁRZEA DA PEDRA, A RUA DO NORTE, A ESTRADA DA LAPA DA SERRA E A EM550 P5 | 25 |
| Objectivo  | 27 |
| Metas  | 27 |
| Solução  | 27 |
| Linhas orientadoras do projeto   | 29 |
| Orçamento  | 30 |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 30 |
| BENEFICIAÇÃO DO CAMINHO VALE CARNEIRO E ROTUNDAS DE DISTRIBUIÇÃO COM A RUA DA FIGUEIRA E A ESTRADA DA LAPA DA SERRA P6                     | 31 |



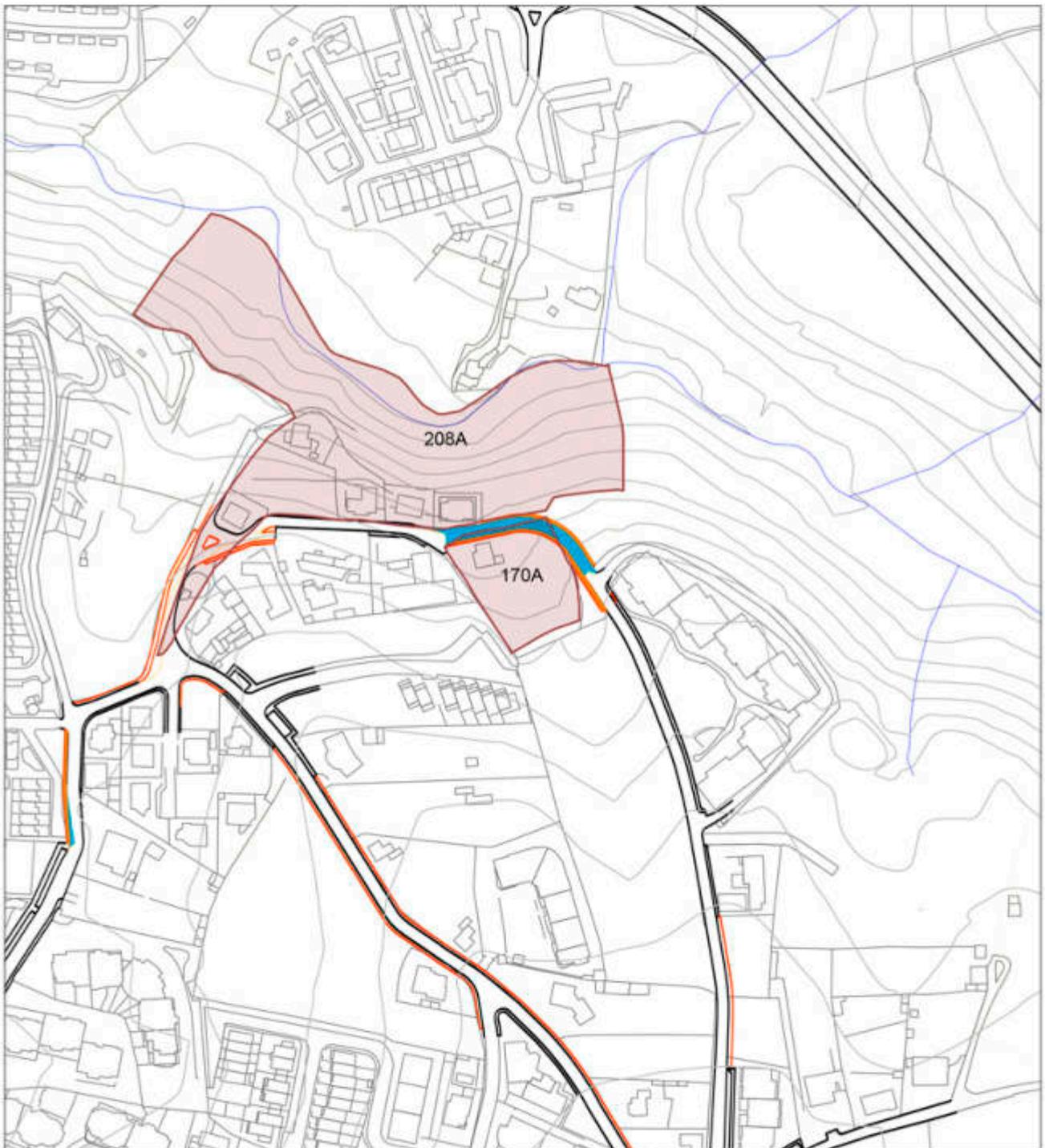
|  |           |
|--|-----------|
| Objectivo  | 33        |
| Metas  | 33        |
| Solução  | 33        |
| Linhas orientadoras do projeto   | 34        |
| <b>Orçamento</b>   | <b>35</b> |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 35        |
| <b>VIA ESTRUTURANTE ENTRE A RUA CASAL DA VÁRZEA DA PEDRA E A EM550, EM DESENVOLVIMENTO COM A PRACETA DAS MARGARIDAS E A RUA DA QUINTA P7</b> | <b>37</b> |
| Objectivo  | 39        |
| Metas  | 39        |
| Solução  | 39        |
| Linhas orientadoras do projeto   | 41        |
| <b>Orçamento</b>   | <b>42</b> |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 42        |
| <b>LIGAÇÃO ENTRE A RUA CARRASQUEIRA DA VILA E A RUA CASAL GRADIL P8</b>  | <b>43</b> |
| Objectivo  | 45        |
| Metas  | 45        |
| Solução  | 45        |
| Linhas orientadoras do projeto   | 46        |
| <b>Orçamento</b>   | <b>46</b> |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 46        |
| <b>ROTUNDA DE DISTRIBUIÇÃO ENTRE A ER247, A RUA CARRASQUEIRA DA VILA, A RUA DAS LOMBAS E O ACESSO À PRAIA DO SUL P9</b>                      | <b>47</b> |
| Objectivo  | 49        |
| Metas  | 49        |
| Solução  | 49        |
| Linhas orientadoras do projeto   | 50        |
| <b>Orçamento</b>   | <b>51</b> |
| Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados  | 51        |







## LIGAÇÃO ENTRE A RUA ENCOSTA DA ABADIA E A RUA MATO DA EIRA P1







## Objectivo

Estabelecer uma continuação de trânsito viário que articule os acessos na zona norte da Ericeira, reconhecendo a necessidade de permitir maior facilidade de fluxo, e enquadrando a continuidade destas vias urbanas de acesso enquanto eixo directo com o novo Parque Intermodal, a Estrada Regional 247, Estrada Nacional 116, a Variante Norte e a A21.

## Metas

- Fortalecer a resiliência urbana a norte da Ericeira;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural e económico;
- Definir novo espaço de atravessamento público, prevendo o redesenho da via de passeio no desenvolvimento das vias da Rua encosta da Abadia e Rua Mato da Eira.

## Solução

Promover a ligação entre a [Rua Encosta da Abadia](#) e a [Rua Mato da Eira](#) através do aproveitamento da área com variação de cotas mais reduzida, prevendo a negociação e alteração ao [Loteamento LP-1/1983](#), e consequente [Alvará de Loteamento 73-1986](#), visando nomeadamente os proprietários dos [Processos OP-347/2001](#), [OP-154/2016](#), inseridos no Cadastro Rústico [Prédio / Secção 208-A](#), e, com o proprietário da parcela de terreno construída identificado no Registo Predial no Cadastro Rústico [Prédio / Secção 170-A](#), no âmbito de promover nova faixa de cedência ao domínio público. Garantir uma continuidade de via com perfil rodoviário mínimo de 6 m correspondente à faixa de rodagem, com desenvolvimento de passeio a montante e jusante do troço de via proposto, com perfil mínimo de 1,2 e 1,8 m, respectivamente.

Promover linhas orientadoras para alinhamento de passeios colmatantes ao longo do troço da Rua Mato da Eira com perfil mínimo de 2,20 m, em calçada de calcário e em lajetas / blocos de betão consoante a necessidade de consolidação do passeio existente

| Área (m2)                                  | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento | Descrição                                       |
|--|----------------------------|--------------------------------|---|
| 5,76 (Rodovia)                             | 208-A                      | OP-347/2001                    | Rua Encosta da Abadia                           |
| 28,06 (Rodovia)                            | 208-A                      | OP-154/2016                    | Rua Encosta da Abadia                           |
| 10,93 (Passeio Pedonal)                    | 208-A                      | —                              | Remate Rua Encosta da Abadia / Rua Mato da Eira |
| 161,78 (Rodovia) + 79,27 (Passeio Pedonal) | 170-A                      | —                              | Remate Rua Encosta da Abadia / Rua Mato da Eira |



## Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a movimentação de terras, criação de, e reforço dos muros de suporte de terras existentes no curso da [Rua da Encosta da Abadia](#); pavimentação em betuminoso em continuidade com as ruas existentes; pavimentação de passeios em calçada de calcário e em lajetas / blocos de betão, consoante a necessidade de consolidação do passeio existente; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via.

- Desenvolvimento do troço com aproximadamente 90 m de comprimento, em betuminoso, com raio de curvatura mínimo de 30 m, e largura de via mínima de 6 m para faixa de rodagem. Com desenvolvimento de passeio em lajetas / blocos de betão ao longo da curva a montante e a jusante com perfil mínimo de 1,2 m e 1,8 m, respectivamente, de modo a permitir o atravessamento seguro e em continuidade com o troço de passeio existente na [Rua Mato da Eira](#);
- Desenvolver passeio ao longo do troço existente na [Rua Encosta da Abadia](#) com 2,2 m, no desenvolvimento para a [Rua do Miramar](#), em calçada de calcário e em lajetas / blocos de betão consoante a necessidade de consolidação do passeio existente;
- Prever a reconstrução do muro com as características do original ou semelhante, no caso do proprietário do [Processo OP-347/2001](#), considerando que o muro já construído no âmbito do [Processo OP-154/2016](#) se encontra embargado por estes serviços municipais, pelo não cumprimento de um dos condicionantes do [Alvará de Licenciamento de Obras e Construção N.º 234/2017](#), relativamente ao alinhamento do mesmo, definidos na demarcação da implantação, a fls. 434 e 435 do respectivo processo;
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica ao longo do novo troço, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado na ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a eficiente iluminação da via de ligação entre estradas residenciais e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.

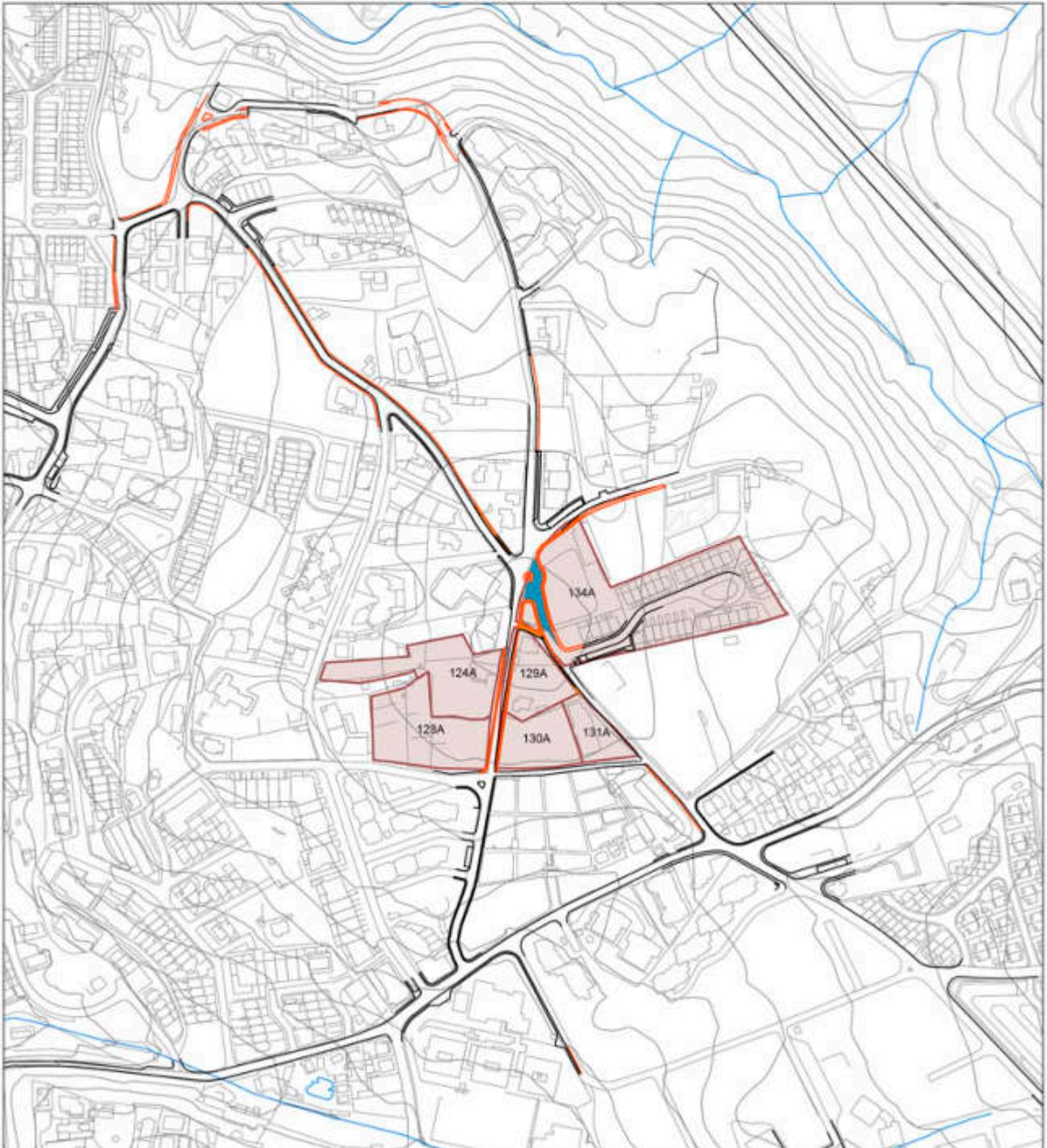
## ORÇAMENTO

### Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados

Orçamento de aproximadamente 90.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobrantes durante a fase de execução.



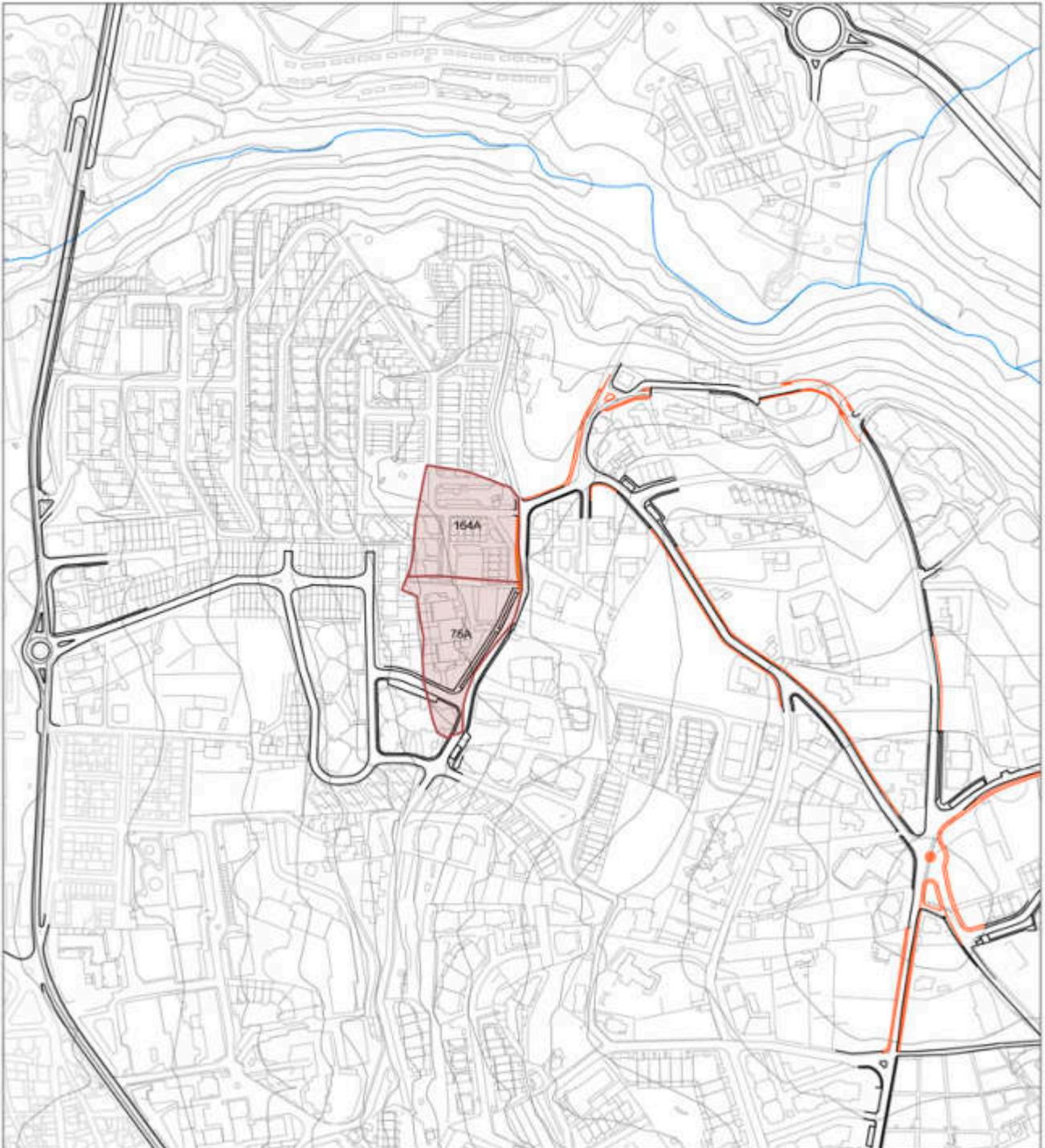
## ROTUNDA ENTRE A RUA DAS ROLAS, RUA MATO DA CRUZ E A RUA DO MIRAMAR P2.1







## ALARGAMENTO DE TROÇO DA RUA DOS POCINHOS P2.2







## Objectivo

Facilitar a circulação em um nó de acesso de reduzida visibilidade, garantindo o atravessamento viário e pedonal com maior segurança e celeridade na zona norte da Ericeira, e enquadrando a continuidade destas vias urbanas de acesso enquanto eixo directo com o novo Parque Intermodal, a Estrada Regional 247, Estrada Nacional 116 e A21.

## Metas

- Adequar a estrutura viária de modo a garantir maior segurança para os moradores e transeuntes, assim como para os condutores;
- Fortalecer a resiliência urbana a norte da Ericeira;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural e económico;
- Definir novo espaço de atravessamento público, prevendo o redesenho da faixa de passeio no desenvolvimento da Rua das Rolas e Rua Mato da Cruz e Rua do Miramar.

## Solução

Implantação de uma **Rotunda** no ponto favorável de encontro entre a **Rua das Rolas**, **Rua Mato da Cruz** e **Rua do Miramar**, prevendo a negociação com os proprietários dos terrenos identificados no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 134-A**, de modo a permitir o correcto dimensionamento da mesma, e desenvolvimento de faixa de passeio pedonal na margem oeste da rodovia da Rua das Rolas, com perfil variável entre de 1,2 m e 2,2 m, considerando ainda a presença e contextualização do marco geodésico existente, e, na **Rua do Miramar** no troço inicial adjacente ao terreno construído identificados no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 60-A**, com perfil mínimo de 1,60 m.

Alargar parte do troço inicial da **Rua dos Pocinhos**, no sentido proveniente da Rua do Miramar, garantindo continuidade de faixa de rodagem automóvel com atravessamento confortável em ambos os sentidos, contemplando 7 m de perfil e passeio pedonal com perfil mínimo de 1,60 m, prevendo a negociação e alteração ao **Loteamento Moinhos do Mar** com o **Processo LP-12/1984**, e consequente **Alvará de Loteamento 22-1991**, de modo a promover nova faixa de cedência ao domínio público.

Definir alinhamentos para um futuro alargamento da **Rua Mato da Cruz**, no seu troço inicial proveniente a **Rua do Miramar**, condicionando a entrada de novas operações urbanísticas nas parcelas de terreno identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 128-A** e **130-A**, e, negociação com os proprietários dos terrenos construídos, inseridos no Cadastro Rústico **Prédio / Secção 124-A** e **129-A**, no âmbito de estabelecer nova área de cedência ao domínio público;

Promover linhas orientadoras para alinhamento de passeios ao longo do troço da **Rua do Miramar** com perfil mínimo de 1,6 m, em calçada de calcário e em lajetas / blocos de betão consoante a necessidade de consolidação do passeio existente.



| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rustíco | Processo de Obras / Loteamento                       | Descrição                    |
|---|----------------------------|--|------------------------------|
| 32,56 (Rodovia) + 94,41 (Passeio Pedonal)   | 164-A<br>76-A              | Loteamento LP-12/1984 (Alvará de Loteamento 22-1991) | Alargamento Rua dos Pocinhos |
| 79,58 (Passeio Pedonal)                     | Dominio Público            | —  | Rua do Miramar               |
| 521,19 (Rodovia) + 243,12 (Passeio Pedonal) | 134-A                      | I-7/2005   | Rotunda Proposta             |
| 95,46 (Passeio Pedonal)                     | 128-A                      | —  | Rua Mato da Cruz             |
| 39,65 (Rodovia) + 101,16 (Passeio Pedonal)  | 130-A                      | —  | Rua Mato da Cruz             |
| 41,00 (Rodovia) + 94,76 (Passeio Pedonal)   | 124-A                      | Sem Processo (RO-373/2002)                           | Rua Mato da Cruz             |
| 67,36 (Rodovia) + 150,49 (Passeio Pedonal)  | 129-A                      | Sem Processo   | Rua Mato da Cruz             |

### Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo movimentação de terras e a pavimentação em betuminoso, em continuidade com o pavimento existente; criação de passeios pedonais na rotunda a articular com as vias de ligação; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via.

- Implantação de rotunda de distribuição no nó de encontro entre a [Rua das Rolas](#), [Rua Mato da Cruz](#) e [Rua do Miramar](#), em betuminoso, com diâmetro mínimo de 26 m, e mínimo de duas faixas de circulação, com perfil de 3,5 m ou superior. Garantindo as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de curvatura não inferiores a 5 entre a faixa de acesso e a rotunda, considerando-se a presença pouco significativa de tráfego de veículos pesados;
- Beneficiação da [Rua das Rolas](#), garantindo perfil mínimo de 7 m de faixa de rodagem, e prevendo uma faixa de passeio na margem oeste da rodovia, articulando com os passeios existentes em blocos de betão, garantindo faixas com perfil variável entre 1,7 m e 2,2 m, considerando o correcto enquadramento da marco geodésico existente;



- Alargamento de parte do troço inicial da [Rua dos Pocinhos](#), no sentido direcção proveniente da [Rua do Miramar](#), garantindo um perfil mínimo de 6 m de via automóvel, e continuidade de passeio com 2,2 m de largura a ligar ao passeio existente;
- Equacionar, aquando da entrada de novas intervenções urbanísticas para a parcela de terreno identificada no Registo Predial pelo Cadastro Rústico [Prédio / Secção 137-A](#), uma faixa de passeio pedonal com perfil mínimo de 2,2 m, e, faixa estacionamento perpendicular ao longo do desenvolvimento da rodovia da [Rua das Rolas](#), do lado este da mesma, com aproximadamente 40 lugares de estacionamento, incluindo estacionamento para pessoas de mobilidade reduzida, com implantação mobiliário urbano, e, de árvores de espécie a considerar, adequadas em porte para criar espaços de sombra, simultaneamente que adequados à escala da rua, do edificado envolvente e características do local;
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica para a rotunda a implantar, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado nas ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação da via de ligação entre estradas residenciais, das vias no ponto de aproximação à rotunda, e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.

## ORÇAMENTO

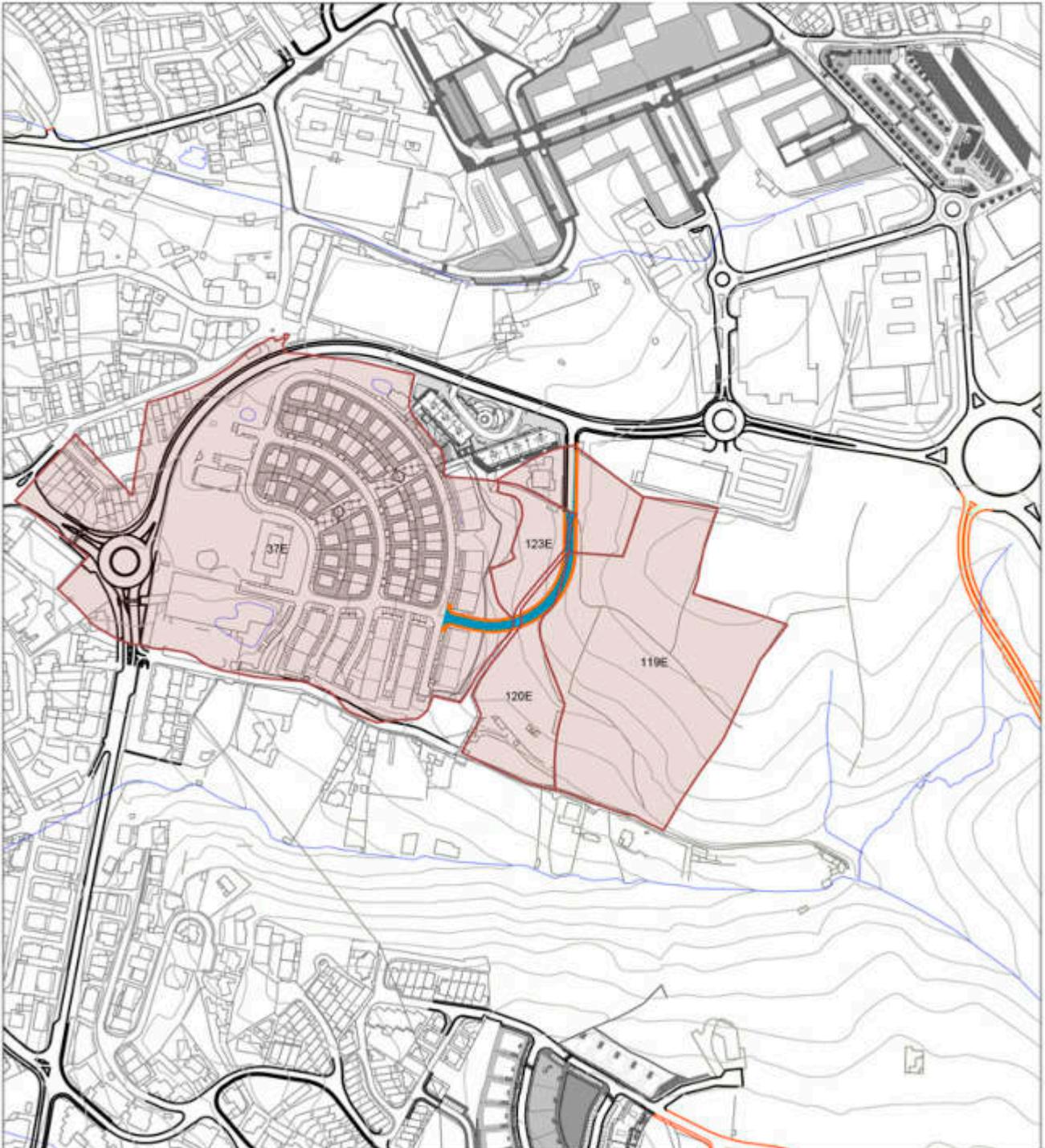
### Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados

Orçamento de aproximadamente 700.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobrantes durante a fase de execução.





## EXTENSÃO DA RUA QUINTA DA BALEIA E LIGAÇÃO À ESTRADA NACIONAL 116 P3







## Objectivo

Estabelecer uma continuação de trânsito viário que articule os acessos na zona centro da Ericeira, reconhecendo a necessidade de permitir maior facilidade de fluxo, sustentado na previsão de aumento do tráfego viário adjacente a uma área de grande pressão urbanística, e garantindo maior facilidade e alternativas de acesso à Estrada Nacional 116 e A21.

## Metas

- Fortalecer a resiliência urbana na zona centro da Ericeira, num ponto distributivo de grande relevância para outros pontos do município e municípios circundantes;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural e económico;
- Definir novo espaço de atravessamento público, prevendo o redesenho da via de passeio no desenvolvimento da Rua Quinta da Baleia.

## Solução

Promover a ligação entre a [Rua Quinta da Baleia](#) e a [Estrada Nacional 116](#) através do aproveitamento da área de variação de cotas mais reduzida, prevendo a negociação com os proprietários dos terrenos a atravessar, identificados no Registo Predial pelo Cadastro Rústico [Prédio / Secção 37-E, 123-E, 120-E e 119-E](#), promovendo nova faixa de cedência ao domínio público, assim como, a negociação e respectiva alteração ao [Loteamento Quinta da Baleia com Processo LP-22/1996](#), e consequente [Alvará de Loteamento 26-1997](#), de modo a permitir uma continuidade de via com perfil mínimo de 6 m de faixa de rodagem, com desenvolvimento de passeio em ambos os lados da rodovia, com perfil mínimo de 2,2 m.

| Área (m <sup>2</sup> )                      | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento  | Descrição                        |
|---|----------------------------|---|----------------------------------|
| 393,58 (Rodovia) + 281,29 (Passeio Pedonal) | 37-E                       | Loteamento LP-22/1996 (Aditamento 2-2003 ao Alvará de Loteamento 26-1997) | Extensão da Rua Quinta da Baleia |
| 125,37 (Rodovia) + 185,07 (Passeio Pedonal) | 37-E                       | —   | Extensão da Rua Quinta da Baleia |



| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rustíco | Processo de Obras / Loteamento | Descrição                     |
|---|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 27,85 (Rodovia) + 67,27 (Passeio Pedonal)   | 123-E                      | —                              | Extensão Rua Quinta da Baleia |
| 313,19 (Rodovia) + 216,22 (Passeio Pedonal) | 120-E                      | —                              | Extensão Rua Quinta da Baleia |
| 159,40 (Rodovia) + 103,92 (Passeio Pedonal) | 119-E                      | —                              | Extensão Rua Quinta da Baleia |

### Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a movimentação de terras, criação de e reforço dos muros de suporte de terras existentes no curso do novo troço da [Rua Quinta da Baleia](#); pavimentação em betuminoso em conformidade com as ruas já existentes; colocação de passeios em calçada de calcário considerando a necessidade de consolidação do passeio existente; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente ao troço proposto.

- Desenvolvimento do troço com aproximadamente 165 m de comprimento em betuminoso, a vencer aproximadamente 20 m de variação de cota, com raio de curvatura mínimo proposto de 60 m, a aferir no local, e largura de via de rodagem mínima de 6,5 m. Com desenvolvimento de passeio em calçada de calcário branco em ambas as margens da via, de modo a ligar com o tipo de pavimento utilizado no âmbito do [Loteamento LP-22/1996](#), e do troço de passeio existente na aproximação à [Estrada Nacional 116](#), ambos já com a implantação deste material;
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica ao longo do novo troço, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado na ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação da via de ligação entre a estrada residenciais e a via distributiva, e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.



# ORÇAMENTO

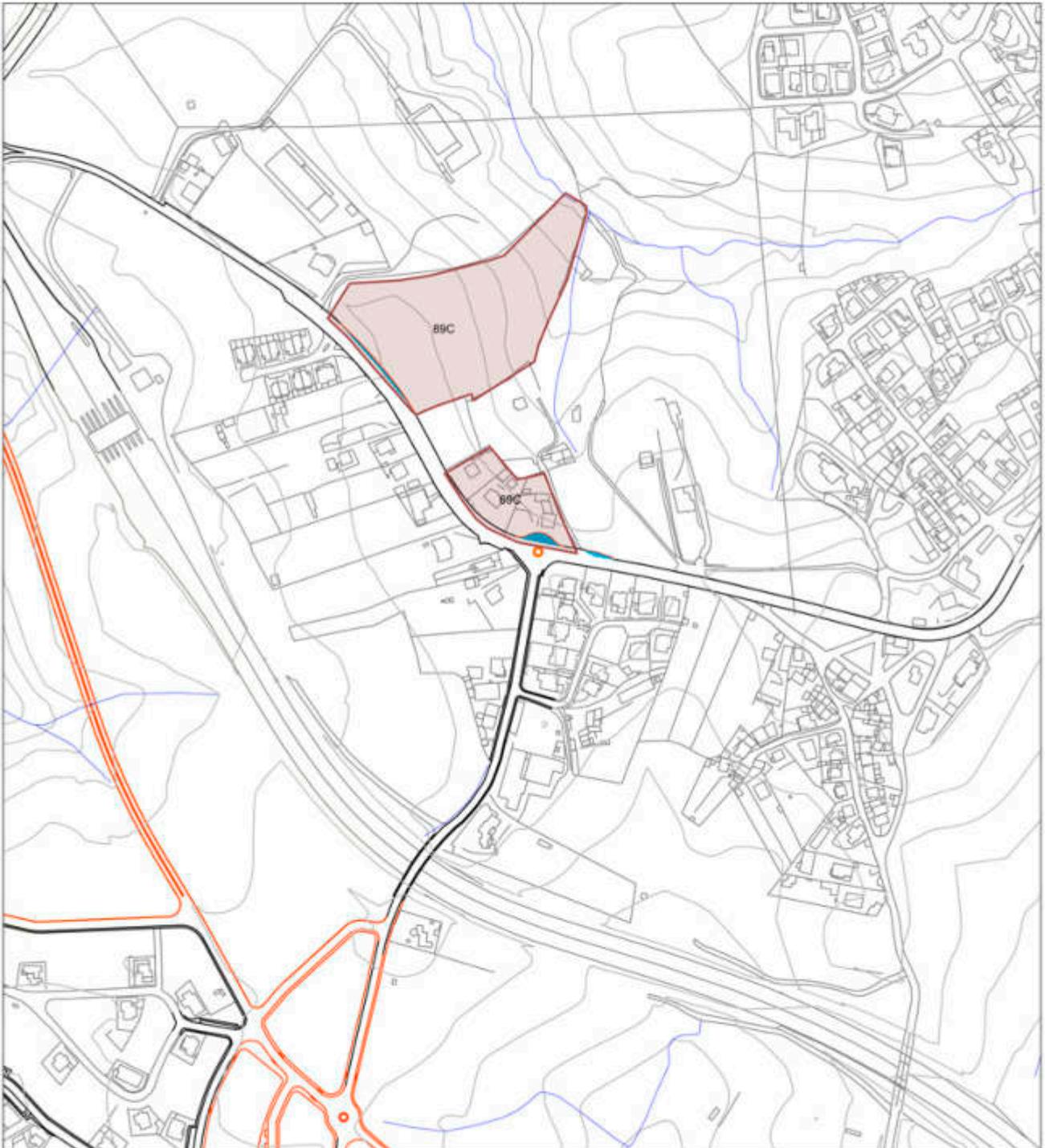
## **Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados**

Orçamento de aproximadamente 250.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobranes durante a fase de execução.





## ROTUNDA ENTRE A ESTRADA LAPA DA SERRA E A ESTRADA NACIONAL 116 P4







## Objectivo

Promover a renovação do fluxo viário, pedonal e ciclável através da implantação de uma rotunda de distribuição, facilitando a circulação em um nó de acesso de reduzida visibilidade reconhecida por picos intensos de utilização e carga viária, incluindo o tráfego de transportes públicos e veículos pesados, garantindo o atravessamento viário com maior segurança e celeridade no eixo estruturante da Estrada Nacional 116, que garante o acesso diário entre Mafra e a Ericeira e se afirma enquanto alternativa à A21.

## Metas

- Adequar a estrutura viária de modo a garantir maior segurança para os moradores e transeuntes, assim como para os condutores;
- Fortalecer a resiliência urbana na zona centro da Ericeira;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e do município de Mafra, e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural;
- Enquadrar a nova rotunda como proposta integrante de uma estratégia alargada de liberação do tráfego viário na Estrada Regional 247.

## Solução

Implantação de uma **Rotunda** no ponto favorável de encontro entre a **Estrada Lapa da Serra** e a **Estrada Nacional 116**, condicionada à negociação com o proprietário da parcela de terreno construída identificada no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 69-C**, de modo a estabelecer nova área de cedência para o domínio público, e a garantir o correcto dimensionamento da rotunda, das vias de aproximação e de faixa e atravessamento pedonal / ciclável circundante com perfil mínimo de 3 m.

Desenvolvimento de faixa de atravessamento pedonal / ciclável com perfil de 3 m, prevendo um atravessamento adicional da respectiva faixa pedonal / ciclável da margem a sul para a margem a norte da **Estrada Nacional 116**, antes da aproximação à **Rotunda** proposta, na direção Mafra-Ericeira, prevendo a negociação com o proprietário da parcela de terreno construída identificada no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 89-C**, de modo estabelecer nova área de cedência para o domínio público, garantindo a continuidade de perfil até ao troço existente na margem oposta.

| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento | Descrição                                   |
|---|----------------------------|--------------------------------|---|
| 156,03 (Rodovia + Faixa Ciclável / Pedonal) | 69-C                       | • Sem Processo                 | Rotunda Proposta e Faixa Ciclável / Pedonal |
| 120,79 (Faixa Ciclável / Pedonal)           | 89-C                       | —                              | Faixa Ciclável / Pedonal                    |



## Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a pavimentação em betuminoso, em continuidade com o pavimento existente; criação de faixas pedonal e ciclável à margem da rotunda em conformidade com o troço existente; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via;

- Implantação de rotunda de distribuição em betuminoso, com diâmetro mínimo de 29 m, e mínimo de duas faixas de circulação, com perfil de 4,5 m ou superior. Garantir correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de entrada não inferiores a 15 m entre a faixa de acesso e a rotunda, considerando-se a presença de tráfego de veículos de transporte público e de veículos pesados. A equacionar ilha central semi-galgável com faixa mínima de transposição com 1 m de perfil, revestida por material de textura irregular e de cor contrastante com a faixa de rodagem (ex. cubos de granito);
- Prever expansão do troço pedonal / ciclável na margem a norte da [Estrada Nacional 116](#), antes da aproximação à rotunda, na direção Mafra-Ericeira, com perfil mínimo de 3 m em betuminoso, garantindo o atravessamento seguro por via de passadeira e faixa para bicicletas, devidamente sinalizado com faixas contrastantes marcadas na faixa de rodagem a encarnado, com 2,50 de largura e 10 m de profundidade, em conformidade com o troço existente;
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica para os atravessamentos pedonais / cicláveis propostos, assim como para a rotunda a implantar, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado nas vias / ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação das vias no ponto de aproximação à rotunda, e das faixas de passeio pedonal / ciclável;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.

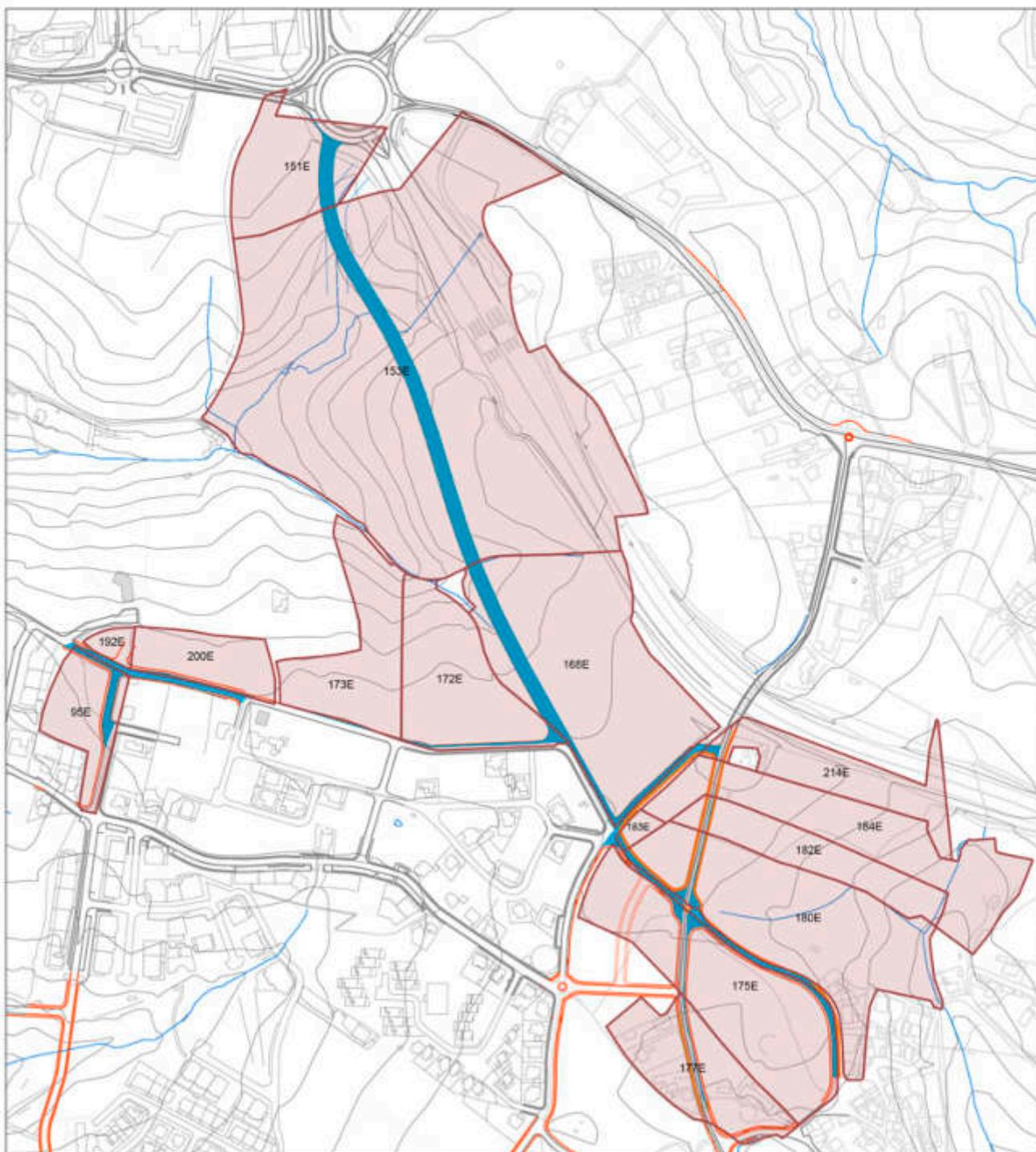
## ORÇAMENTO

### Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados

Orçamento de aproximadamente 30.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobrantes durante a fase de execução.



## VIA ESTRUTURANTE ENTRE A ROTUNDA DE ACESSO À A21 E A RUA CASAL DA VÁRZEA DA PEDRA, A RUA DO NORTE, A ESTRADA DA LAPA DA SERRA E A EM550 P5







## Objectivo

Estabelecer uma continuação de trânsito viário que articule os acessos na zona periférica da Ericeira, reconhecendo a necessidade de permitir maior facilidade de fluxo, sustentado na previsão de aumento do tráfego viário numa zona em crescente expansão e que permita acesso célere à A21, à Variante Norte e à Rua Alto da Camacha / Intermodal da Ericeira.

## Metas

- Fortalecer a resiliência urbana na zona periférica da Ericeira, propondo um eixo distributivo de acesso alternativo a uma área de grande pressão urbanística, permitindo a direção do trânsito proveniente da Estrada Municipal 550 directamente para o nó distributivo da rotunda de acesso à A21, da Variante Norte e à Rua Alto da Camacha, considerando novo Intermodal da Ericeira;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural e económico;
- Enquadrar a nova via como proposta integrante de uma estratégia alargada de diluição do tráfego viário na Estrada Regional 247 e Estrada Nacional 116.

## Solução

Implantação de [Via Estruturante](#) entre a [rotunda de acesso à A21](#) e o ponto favorável de encontro com a [Estrada Lapa da Serra / Estrada Municipal 550](#), garantindo uma adequada articulação com as vias existentes e vias previstas, nomeadamente a [Rua Casal da Várzea da Pedra](#) e a beneficiação do troço da [Rua da Figueira](#), assim como a beneficiação da [Rua do Norte](#), a implantação de [Rotunda de distribuição](#) entre esta e a [Estrada Lapa da Serra / Estrada Municipal 550](#), e, o remate entre a [Rua Casal da Várzea da Pedra](#) e a [Travessa General Humberto Delgado](#), por via da extensão da última. Prever a negociação com os proprietários das parcelas de terreno a atravessar, identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico [Prédio / Secção 151-E, 153-E, 168-E, 172-E, 173-E, 200-E, 192-E, 95-E, 214-E, 184-E, 183-E, 182-E, 180-E e 175-E](#), no intuito de estabelecer área de cedência para o domínio público, permitindo o aproveitamento das cotas favoráveis, o correcto dimensionamento da [Via Estruturante](#) proposta promovendo o melhor aproveitamento na relação custo-efectividade, e a adequação das vias existentes ao aumento do fluxo viário. Beneficiação do troço da [Estrada da Lapa da Serra / Estrada Municipal 550](#) até ao entroncamento com a [Rua da Lapa](#), prevendo a negociação com os proprietários das parcelas de terreno a atravessar, identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico [Prédio / Secção 175-E e 177-E](#).

| Área (m2)        | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento | Descrição                 |
|------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 648,76 (Rodovia) | 151-E                      | —                              | Via Estruturante Proposta |



| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rustíco | Processo de Obras / Loteamento | Descrição   |
|---|----------------------------|--------------------------------|---|
| 3050,96 (Rodovia)                           | 153-E                      | —                              | Via Estruturante Proposta   |
| 2068,68 (Rodovia)                           | 168-E                      | —                              | Via Estruturante Proposta / Rua da Figueira                       |
| 377,45 (Rodovia)                            | 172-E                      | —                              | Via Estruturante Proposta   |
| 94,43 (Rodovia)                             | 173-E                      | —                              | Rua Casal Várzea da Pedra   |
| 411,55 (Rodovia)                            | 200-E                      | —                              | Rua Casal Várzea da Pedra   |
| 42,65 (Rodovia)                             | 192-E                      | —                              | Rua Casal Várzea da Pedra   |
| 633,80 (Rodovia)                            | 95-E                       | —                              | Rua Casal Várzea da Pedra   |
| 138,98 (Rodovia) + 116,89 (Passeio Pedonal) | 214-E                      | —                              | EM550 / Estrada da Lapa da Serra                                  |
| 11,85 (Rodovia) + 145,49 (Passeio Pedonal)  | 184-E                      | —                              | EM550 / Estrada da Lapa da Serra                                  |
| 39,35 (Rodovia) + 146,23 (Passeio Pedonal)  | 182-E                      | —                              | EM550 / Estrada da Lapa da Serra                                  |
| 145,49 (Rodovia) + 61,19 (Passeio Pedonal)  | 183-E                      | —                              | Extensão Rua do Norte   |
| 941,69 (Rodovia) + 696,53 (Passeio Pedonal) | 180-E                      | —                              | EM550 / Estrada da Lapa da Serra, Rotunda Proposta e Rua do Norte |



| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rustíco | Processo de Obras / Loteamento   | Descrição   |
|---|----------------------------|--|---|
| 305,21 (Rodovia)                            | 175-E                      | —  | EM550 / Estrada da Lapa da Serra, Rotunda Proposta e Rua do Norte |
| 116,19 (Rodovia) + 209,48 (Passeio Pedonal) | 177-E                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• OP-285/2002</li> <li>• Sem Processo</li> <li>• Sem Processo</li> <li>• OP-2323/1964</li> <li>• OP-540/2002 (OP-403/2003 e OP-124/2016)</li> </ul> | EM550 / Estrada da Lapa da Serra                                  |

### Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a pavimentação em betuminoso na extensão da faixa de rodagem, em continuidade com o pavimento das vias existentes; consolidação das faixas de atravessamento pedonal garantindo a continuidade do curso das linhas de água atravessar; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via.

- Implantação de via estruturante de distribuição com aproximadamente 650 m de comprimento, em betuminoso, a vencer aproximadamente 20 m de variação de cota entre vale, com raio de curvatura proposto não inferior a 90 m pela curva interior junto à entrada da rotunda de acesso à A21, e, com raio de curvatura no desenvolvimento até à ligação com a [Estrada da Serra da Lapa / Estrada Municipal 550](#) que permita o conforto da travessia e a aproximação com visibilidade a longa distancia. Garantir largura de via mínima de 7,5 m quanto à sua faixa de rodagem, com uma faixa para cada sentido, acondicionando a necessidade de futuro alargamento do perfil viário, e garantindo as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de entrada não inferiores a 15 m entre a faixa de acesso e a [rotunda de acesso à A21](#), considerando-se a eventual presença de tráfego de veículos de transporte público e de veículos pesados em ambos os sentidos;
- Alargamento do perfil viário da [Rua Casal da Várzea da Pedra](#), com perfil mínimo de 7,5 m, garantindo um adequado dimensionamento ao trânsito viário em sequência da ligação com a nova via estruturante proposta;
- Promover o desenvolvimento da [Rua Casal Várzea da Pedra](#) para a [Rua do Norte](#), a considerar aquando da entrada de novas operações urbanísticas nas parcelas de terreno identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico [Prédio / Secção 175-E](#) e [176-E](#), e a coordenar com os proprietários das parcelas de terreno inseridas no [Prédio / Secção 183-E](#) e [180-E](#), no intuito de estabelecer área de cedência ao domínio público, para garantir um perfil viário mínimo de 7 m, e faixa de passeio em lajetas / blocos de betão com perfil mínimo de 2,2 m em ambos os lados da via;



- Implantação de rotunda de distribuição no nó de ligação entre a [Rua do Norte](#) e a [Estrada da Lapa da Serra / Estrada Municipal 550](#), em betuminoso, com diâmetro mínimo de 26 m, e mínimo de duas faixas de circulação, com perfil de 4,5 m ou superior. Garantindo as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de curvatura não inferiores a 15 m entre a faixa de acesso e a rotunda;
- Beneficiação do troço final da Rua do Norte a jusante da [Estrada Lapa da Serra / Estrada Municipal 550](#), com perfil viário mínimo de 5,5 m e faixa de passeio pedonal em lajetas / blocos de betão com perfil mínimo de 2,2 m. Aferir a viabilidade de perfil superior e respectiva integração com o Largo da Eira;
- Beneficiação do troço final da [Rua da Figueira](#), na ligação com a estrada [Lapa da Serra](#) no sentido norte, com perfil mínimo de 7,5 m. Considerando o desenvolvimento de passeio em lajetas / blocos de betão com perfil mínimo de 2,2 m na margem sudeste do troço, garantindo um adequado dimensionamento e condições de atravessamento em segurança em sequência da ligação com a nova via proposta;
- Extensão da [Travessa General Humberto Delgado](#) e respectiva ligação e resolução com a [Rua Casal da Várzea da Pedra](#), garantindo a continuidade de atravessamento viário com largura de via mínima de 7 m quanto à sua faixa de rodagem, promovendo linhas orientadoras para futuro alinhamento de passeio de atravessamento pedonal em lajetas / blocos de betão, a oeste do troço existente e da extensão proposta, reforçando o atravessamento entre a [Rua do Casal Várzea da Pedra](#) e a [Rua das Lombas](#), considerando a necessidade de consolidação dos passeios existentes, garantindo faixas mínimas de 2,2 m de perfil;
- Beneficiação do troço da [Estrada da Lapa da Serra / Estrada Municipal 550](#) entre a entrada da ponte para o Seixal e o entroncamento com a [Rua da Lapa](#), garantindo continuidade de faixa de rodagem automóvel com atravessamento confortável em ambos os sentidos, contemplando 6 m de perfil e passeio pedonal com perfil mínimo de 2 m;
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica ao longo do novo troço, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado nas ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação da via rápida de aproximação à rotunda de acesso à A21, a via de ligação entre estradas residenciais, e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.

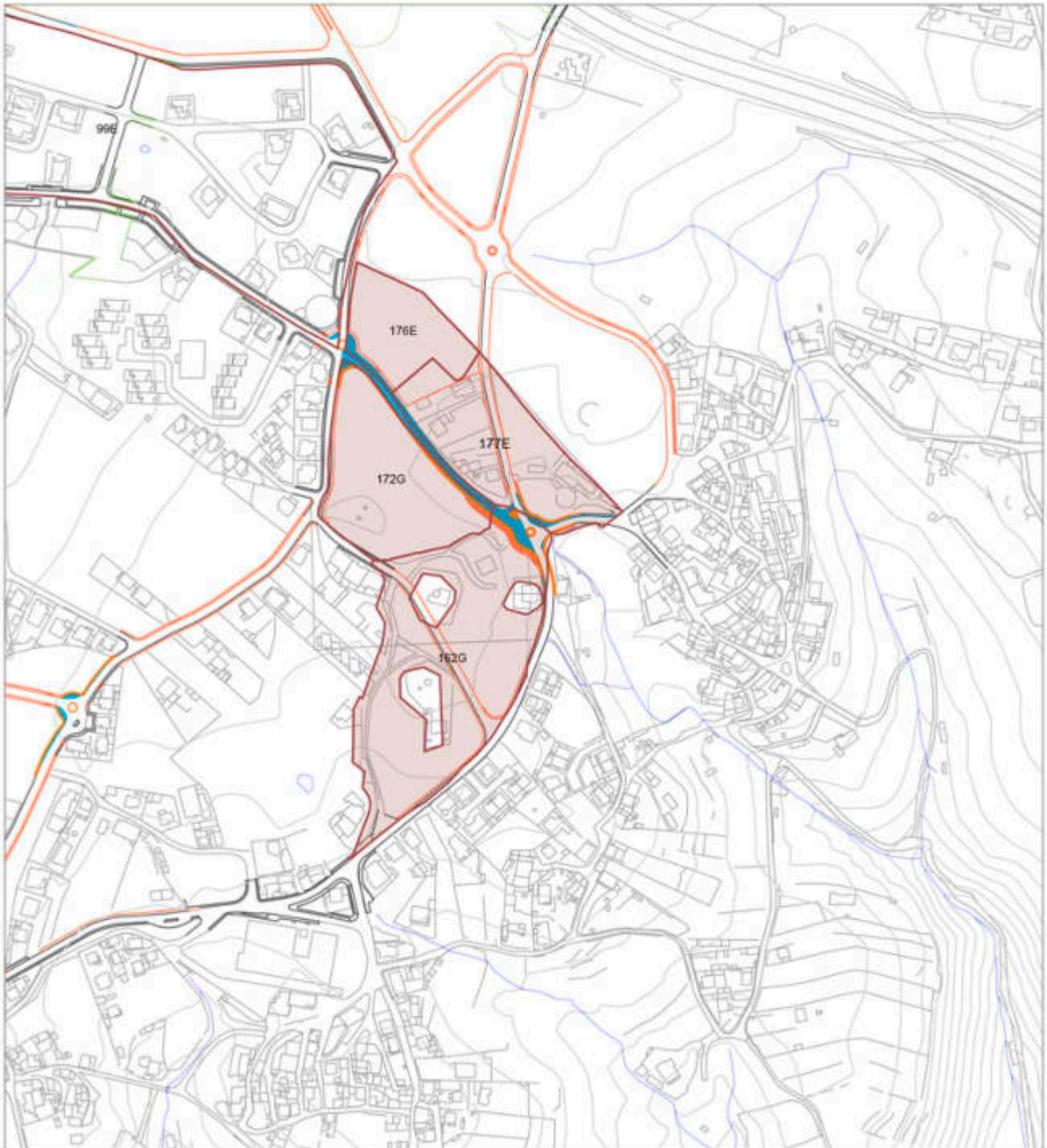
## ORÇAMENTO

### Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados

Orçamento de aproximadamente 1.500.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobrantes durante a fase de execução.



## BENEFICIAÇÃO DO CAMINHO VALE CARNEIRO E ROTUNDAS DE DISTRIBUIÇÃO COM A RUA DA FIGUEIRA E A ESTRADA DA LAPA DA SERRA P6







## Objectivo

Proposta de abertura de via de ligação e de implantação de rotunda de distribuição, prevendo a organização integrada do eixo viário estruturante, resultante do cruzamento de vias distribuidoras, que garantem acesso a vias de acessos locais. Promover espaços de atravessamento pedonal com maior perfil e qualidade, culminando na Estrada Municipal 550 a sul, e na Estrada Nacional 116 a norte. Facilitar a circulação num nó de acesso de reduzida visibilidade, garantindo o atravessamento viário e pedonal com condições de segurança e celeridade, enquadrando a continuidade destas vias urbanas de acesso enquanto um eixo estratégico de ligação com a Estrada Regional 247, Estrada Nacional 116 e a A21.

## Metas

- Estabelecer linhas de trânsito prioritário e organizado, com regras adequadas, promovendo maior segurança para os condutores e para os peões;
- Fortalecer a resiliência urbana na zona centro e periférica da Ericeira;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e do município de Mafra, e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural;
- Enquadrar o novo troço e respectivas rotundas como proposta integrante de uma estratégia alargada de liberação do tráfego viário na Estrada Regional 247.

## Solução

Implantação de duas **Rotundas** no ponto favorável de encontro entre a **Rua da Figueira / Caminho Vale Carneiro**, e, o **Caminho Vale Carneiro / Estrada Lapa da Serra EM550**, condicionada à negociação com os proprietários das parcelas de terreno identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 175-E, 172-G, 176-E e 177-E**, garantindo ainda a resolução deste acesso com a Rua da Lapa, no intuito de estabelecer nova área de cedência para o domínio público, e de modo a permitir o correcto dimensionamento da via e das rotundas, com desenvolvimento de faixa de atravessamento pedonal ao longo do respetivo troço e rotunda em ambas as margens com largura mínima de 2,2 m.

| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento          | Descrição                                       |
|---|----------------------------|---|---|
| 176,46 (Rodovia) + 102,48 (Passeio Pedonal) | 177-E                      | OP-540/2002 (OP-403/2003 e OP-124/2016) | Rotunda Proposta, EM550 e Rua da Lapa           |
| 243,09 (Rodovia)                            | 177-E                      | —                                       | Caminho Vale Carneiro                           |
| 464,12 (Rodovia) + 138,53 (Passeio Pedonal) | 162-G                      | —                                       | Rotunda Proposta, EM550 e Caminho Vale Carneiro |



| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rustico | Processo de Obras / Loteamento  | Descrição   |
|---|----------------------------|---|---|
| 225,13 (Rodovia) + 351,18 (Passeio Pedonal) | 172-G                      | —   | Rotunda Proposta, Rua da Figueira e Caminho Vale Carneiro |
| 265,06 (Rodovia)                            | 176-E                      | —   | Rotunda Proposta e Caminho Vale Carneiro                  |
| 24,46 (Rodovia)                             | 99-E (Domínio Público)     | Loteamento LP-49/1998 (Aditamento Nº 1 ao Alvará de Loteamento 36-2002) | Rotunda Proposta  |

### Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a pavimentação em betuminoso, em continuidade com o pavimento existente; criação de faixa pedonal em lajetas / blocos de betão à margem das rotundas e da via propostos, em conformidade com os troços existentes ao longo a [Praça da Figueira](#) e do [Caminho Vale Carneiro](#); colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via.

- Implantação de rotunda de distribuição no nó de ligação entre [Rua da Figueira](#) e o [Caminho Vale Carneiro](#), em betuminoso, com diâmetro mínimo de 26 m, e mínimo de duas faixas de circulação, com perfil de 3,5 m ou superior. Garantindo as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de curvatura não inferiores a 5 m entre a faixa de acesso e a rotunda;
- Implantação de rotunda de distribuição no eixo de ligação com o [Caminho Vale Carneiro](#), [Estrada Lapa da Serra / EM550](#) e [Rua da Serra](#), em betuminoso, com diâmetro mínimo de 26 m, e mínimo de duas faixas de circulação, com perfil de 4 m ou superior, a equacionar ilha central semi-galgável considerando a presença de tráfego de veículos de transporte público, com faixa mínima de transposição com 1 m de perfil, revestida com material de textura irregular e de cor contrastante com a faixa de rodagem, ex. cubos de granito. Garantindo as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de curvatura não inferiores a 15 m entre a faixa de acesso e a rotunda. Condicionada à negociação com os proprietários do terrenos privados inseridos nos Artigos. Da parcela de terreno construída identificada no Registo Predial pelo Cadastro Rústico [Prédio / Secção 177-E](#), com [Processo associado OP-540/2002](#), no âmbito de alterar as extremas da propriedade, prevendo a reconstrução do muro com as características do original ou semelhante;
- Beneficiação do troço do [Caminho Vale Carneiro](#) com aproximadamente 180 m de comprimento e a vencer aproximadamente 5 m de variação de cota, mais proeminente no talude de aproximação à [Estrada da Lapa da Serra / EM550](#), prevendo ainda uma via contingente à rotunda proposta com raio e curvatura não inferior a 7 m, permitindo o transito rápido entre a via proposta e a [Estrada da Lapa da Serra / EM550](#) no sentido de norte para oeste. Pavimentação da via em betuminoso, prevendo a ligação mais favorável com



as rotundas propostas e com as vias existentes, garantindo a largura mínima de 7 m de faixa de rodagem. Desenvolvimento de passeio em lajetas / blocos de betão com perfil mínimo de 2,2 m ao longo da margem a sudoeste da via. Garantir construção de muro de suporte de terras em pedra tipo junto ao desenvolvimento da rotunda de distribuição no eixo de ligação com o [Caminho Vale Carneiro](#) e a [Estrada Lapa da Serra / EM550](#), de modo a garantir a coerência urbana do conjunto edificado face ao perfil natural do terreno, e a não comprometer a estabilidade da mesmo;

- Promover linhas orientadoras para alinhamento de faixa de passeio pedonal ao longo do [Caminho Vale Carneiro](#) a beneficiar, na margem noroeste da rodovia, a considerar conjuntamente com a entrada de novas intenções urbanísticas nas parcelas de terreno identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico [Prédio / Secção 175-E, 176-E e 177-E](#) no intuito de estabelecer área de cedência para o domínio público, articulando com os passeios existentes em blocos de betão, garantindo faixas mínimas de 2,2 m de perfil;
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica ao longo do novo troço, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado na ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação da via de ligação entre estradas residenciais, das vias no ponto de aproximação às rotundas, e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.

## ORÇAMENTO

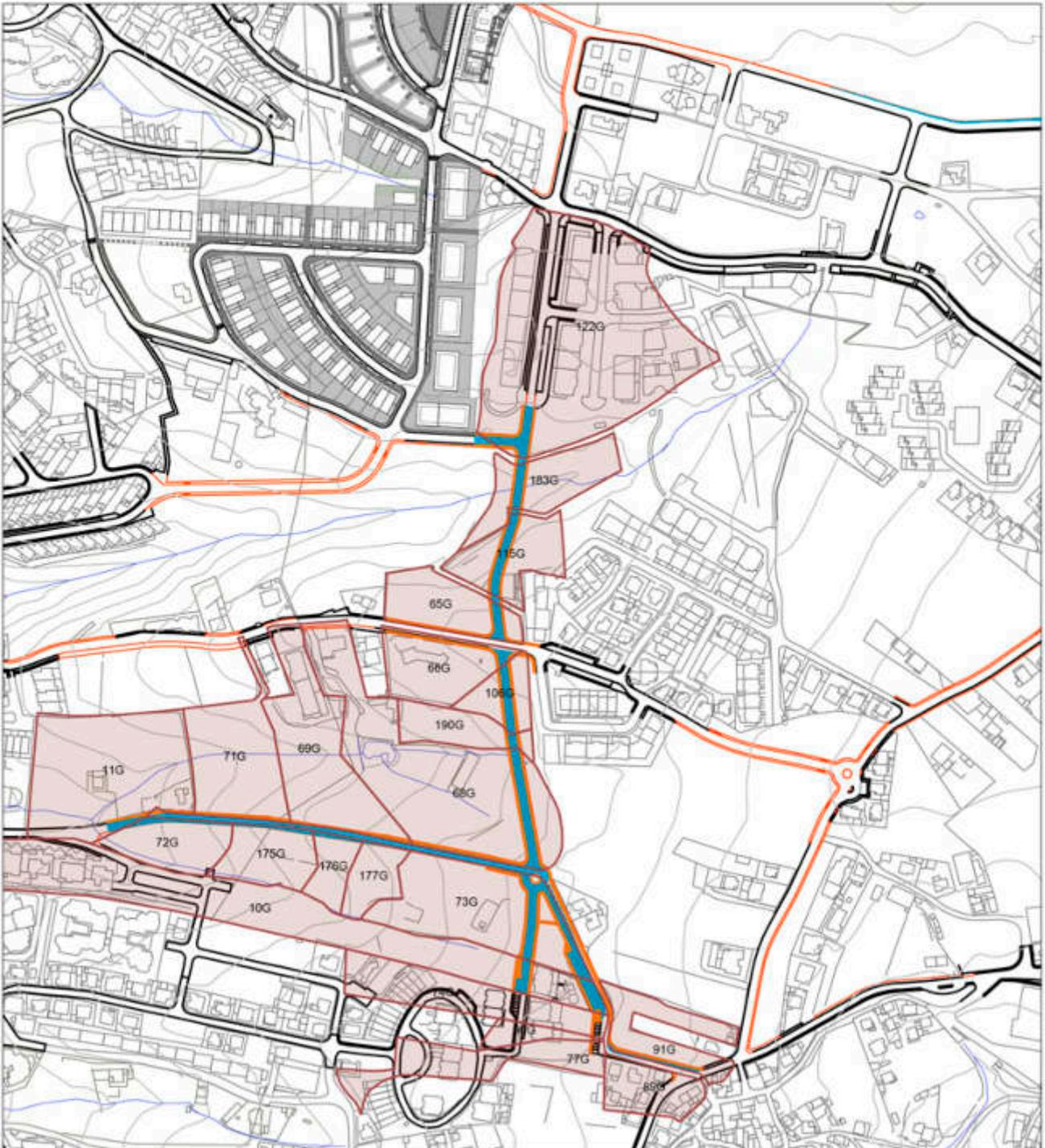
### **Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados**

Orçamento de aproximadamente 300.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobrantes durante a fase de execução.





## VIA ESTRUTURANTE ENTRE A RUA CASAL DA VÁRZEA DA PEDRA E A EM550, EM DESENVOLVIMENTO COM A PRACETA DAS MARGARIDAS E A RUA DA QUINTA P7







## Objectivo

Estabelecer uma continuação de trânsito viário que articule os acessos na zona periférica da Ericeira, reconhecendo a necessidade de permitir maior facilidade de fluxo, sustentado na previsão de aumento do peso viário numa zona em crescente expansão e que permita acesso célere à A21 e à Variante Norte. Garantindo a transição e permeabilidade de acessos entre as principais vias inter municipais e a Estrada Regional 247 em uma zona em franca expansão.

## Metas

- Fortalecer a resiliência urbana na zona centro e periférica da Ericeira, propondo um eixo distributivo de acesso alternativo a uma área de grande pressão urbanística, permitindo a direção do trânsito proveniente da Estrada Regional 247 directamente para o nó distributivo da rotunda de acesso à A21, enquadrada enquanto proposta integrante de uma estratégia alargada de liberação do tráfego viário no centro da Ericeira;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural e económico;

## Solução

Implantação de **Via Estruturante** com arranque na **Praceta das Margaridas**, atravessando a **Rua das Lombas** e culminando no ponto favorável de encontro com o nó da **Rua das Silvas**, **Rua da Quinta** e **Praceta dos Marquinhos**, com implantação de rotunda de distribuição resolvendo o acesso entre estas, garantindo a maior fluidez e organização do trânsito viário. Garantir uma adequada articulação com as vias existentes e vias a beneficiar, prevendo a negociação com os proprietários das parcelas de terreno a atravessar, identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 122-G, 183-G, 115-G, 65-G, 66-G, 106-G, 190-G, 68-G, 69-G, 71-G, 11-G, 72-G, 175-G, 176-G, 177-G, 73-G, 10-G, 74-G, 90-G, 77-G, 91-G e 89-G**, de modo a estabelecer nova área de cedência para o domínio público, e a permitir o aproveitamento das cotas favoráveis, o correcto dimensionamento das vias e da rotunda, e o melhor aproveitamento na relação custo-effectividade.

| Área (m <sup>2</sup> )                      | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento                       | Descrição  |
|---|----------------------------|--|--|
| 480,52 (Rodovia) + 235,90 (Passeio Pedonal) | 122-G                      | Loteamento LP-58/1999 (Alvará de Loteamento 11-2004) | Extensão da Praceta das Margaridas com a Via Estruturante Proposta |
| 263,46 (Rodovia) + 136.03 (Passeio Pedonal) | 183-G                      | —  | Via Estruturante Proposta  |



| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rustíco | Processo de Obras / Loteamento       | Descrição   |
|---|----------------------------|--------------------------------------|---|
| 493,38 (Rodovia) + 230,84 (Passeio Pedonal) | 115-G                      | OP-369/2018                          | Via Estruturante Proposta                                   |
| 237,60 (Rodovia) + 206,22 (Passeio Pedonal) | 65-G                       | —                                    | Via Estruturante Proposta e Rua das Lombas                  |
| 109,81 (Rodovia) + 244,15 (Passeio Pedonal) | 66-G                       | OP-15/1981 (OP-326/2016 e VO-4/2016) | Via Estruturante Proposta e Rua das Lombas                  |
| 397,35 (Rodovia) + 264,18 (Passeio Pedonal) | 106-G                      | —                                    | Via Estruturante Proposta                                   |
| 88,38 (Rodovia) + 65,98 (Passeio Pedonal)   | 190-G                      | —                                    | Via Estruturante Proposta                                   |
| 732,33 (Rodovia) + 640,63 (Passeio Pedonal) | 68-G                       | OP-247/1984                          | Via Estruturante Proposta Rotunda Proposta e Rua das Silvas |
| 93,80 (Passeio Pedonal)                     | 69-G                       | OP-1002/1999                         | Rua das Silvas  |
| 100,05 (Passeio Pedonal)                    | 71-G                       | —                                    | Rua das Silvas  |
| 90,65 (Rodovia)                             | 11-G                       | OP-172/2019                          | Rua das Silvas  |
| 393,76 (Rodovia)                            | 72-G                       | —                                    | Rua das Silvas  |
| 269,18 (Rodovia)                            | 175-G                      | —                                    | Rua das Silvas  |
| 182,30 (Rodovia)                            | 176-G                      | —                                    | Rua das Silvas  |
| 105,80 (Rodovia)                            | 177-G                      | —                                    | Rua das Silvas  |



| Área (m2)   | Secção do Cadastro Rustíco | Processo de Obras / Loteamento                      | Descrição   |
|---|----------------------------|---|---|
| 1203,21 (Rodovia) + 563,43 (Passeio Pedonal)                          | 73-G                       | —   | Rotunda Proposta, Rua das Silvas e Extensão da Praceta dos Marquinhos |
| 330,14 (Rodovia) + 201,91 (Estacionamento) + 198,14 (Passeio Pedonal) | 10-G                       | OP-161/2020   | Extensão da Praceta dos Marquinhos e Rua da Quinta                    |
| 125,90 (Passeio Pedonal)  | 74-G / 90-G / 77-G         | Loteamento LP-16/1994 (Alvará de Loteamento 7-1996) | Rua da Quinta   |
| 67,70 (Rodovia) + 172,16 (Passeio Pedonal)                            | 91-G                       | —   | Rua da Quinta e EM550   |
| 7,88 (Passeio Pedonal)  | 89-G                       | —   | Rua da Quinta e EM550   |

### Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a pavimentação em betuminoso e faixa de passeio pedonal na extensão da faixa de rodagem, em continuidade com o pavimento das vias existentes existentes; garantir a continuidade do curso das linhas de água a atravessar; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via.

- Implantação de via estruturante de distribuição com aproximadamente 385 m de comprimento, em betuminoso, a vencer aproximadamente 15 m de variação de cota entre vale, com raio de curvatura no desenvolvimento até à ligação com a [Rua das Lombas](#) que permita o conforto da travessia e a aproximação com visibilidade a longa distancia em ambos os sentidos. Garantir largura de via mínima de 7 m quanto à sua faixa de rodagem, com uma faixa para cada sentido, acondicionando a necessidade de futuro alargamento do perfil viário, e garantindo as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, considerando-se a eventual a presença pouco significativa de tráfego de veículos pesados. Garantir faixa de passeio em ambos os lados da via, articulando com os passeios existentes e previsto nos Loteamentos em construção, em blocos de betão, garantindo faixas mínimas de 2,2 m de perfil;
- Extensão da [Praceta das Margaridas](#) e respectiva ligação e resolução com a [Rua Casal Gradil](#) e com a via estruturante proposta, garantindo a continuidade de atravessamento viário com largura de via mínima de 7 m quanto à sua faixa de rodagem, e de atravessamento pedonal com faixa de passeio em ambos os lados da via, considerando a necessidade de consolidação dos passeios existentes em blocos de betão, garantindo faixas mínimas de 2,2 m de perfil;



- Extensão da [Praceta dos Marquinhos](#) e respectiva ligação e resolução com a [Rua das Silvas](#) e com a via estruturante proposta, garantindo a continuidade de atravessamento viário com largura de via mínima de 7 m quanto à sua faixa de rodagem, e de atravessamento pedonal com faixa de passeio em ambos os lados da via, considerando a necessidade de consolidação dos passeios existentes em blocos de betão, garantindo faixas mínimas de 2,2 m de perfil;
- Beneficiação da [Rua das Silvas](#), de modo a garantir um perfil viário mínimo de 7 m, e prevendo uma faixa de passeio em ambos os lados da via, articulando com os passeios existentes em blocos de betão, garantindo faixas mínimas de 2,2 m de perfil.
- Promover o desenvolvimento e beneficiação da [Rua da Quinta](#) para a [Estrada Municipal 550](#), com perfil viário mínimo de 7 m, garantindo um adequado dimensionamento ao trânsito viário em sequência da ligação com a Via Estruturante proposta e com a [Rua da Quinta](#), e garantir faixa de passeio em toda a extensão norte da via e no arranque do remate com extensão da [Praceta dos Marquinhos](#), articulando com os passeios existentes em blocos de betão, garantindo faixas mínimas de 2,2 m de perfil;
- Implantação de rotunda de distribuição em betuminoso, no nó de encontro entre a via estruturante proposta, [Rua das Silvas](#), [Praceta dos Marquinhos](#) e a [Rua da Quinta](#), com diâmetro mínimo de 26 m, e mínimo de duas faixas de circulação, com perfil de 3,5 m ou superior. Garantir as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de curvatura não inferiores a 5 m entre a faixa de acesso e a rotunda, considerando-se a presença pouco significativa de tráfego de veículos pesados;
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica ao longo do novo troço, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado nas ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação da via de ligação entre estradas residenciais, das vias no ponto de aproximação à rotunda, e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.

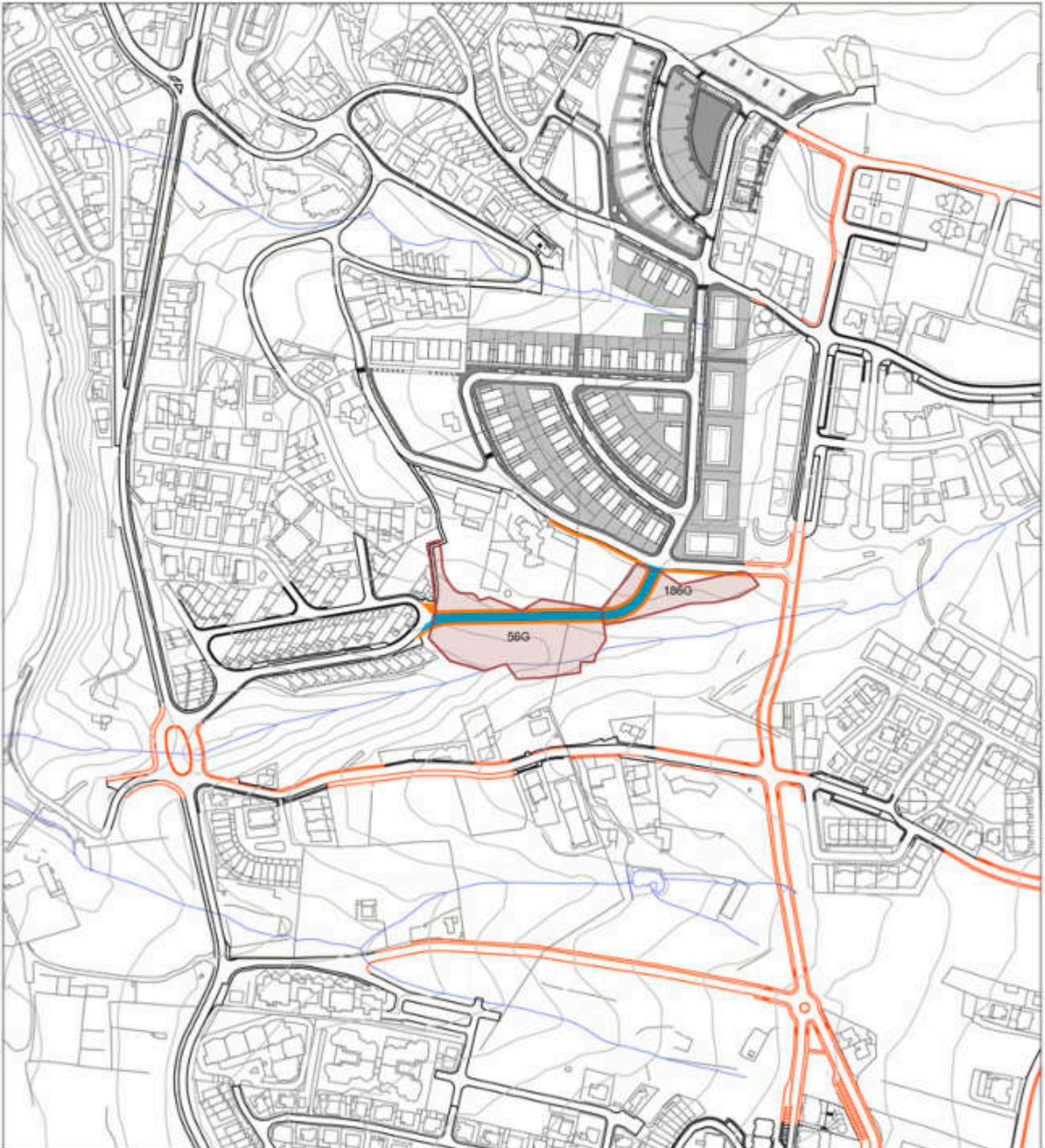
## ORÇAMENTO

### Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados

Orçamento de aproximadamente 450.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobranes durante a fase de execução.



## LIGAÇÃO ENTRE A RUA CARRASQUEIRA DA VILA E A RUA CASAL GRADIL P8







## Objectivo

Estabelecer uma continuação de trânsito viário que articule os acessos na zona centro e periférica da Ericeira, reconhecendo a necessidade de permitir maior facilidade de fluxo, sustentado na previsão de aumento do peso viário numa zona em actual expansão, que permita o acesso célere à A21, à Estrada Municipal 550 e à Variante Norte. Garantir a transição e permeabilidade de acessos entre as principais vias inter municipais e a Estrada Regional 247 em uma zona em franca expansão.

## Metas

- Consolidar a estrutura viária da zona centro e periférica da Ericeira, reconhecendo a via enquanto elemento agregador do tecido urbano e dinamizador do potencial sócio-económico local e municipal, devidamente sustentada com a necessidade de um eixo distributivo de acesso alternativo a uma área de grande pressão urbanística, permitindo a direcção do trânsito proveniente da Estrada Regional 247 directamente para outros eixos viários estruturantes;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural e económico.

## Solução

Promover a ligação entre a [Rua Carrasqueira da Vila / Rua Comandante Filipe Freire](#) e a [Rua Casal Gradil](#), através do aproveitamento da área com variação de cotas mais reduzida, prevendo a negociação com os proprietários das parcelas de terreno identificadas no Cadastro Rústico [Prédio / Secção 188-G e 56-G](#), considerando a proposta de cedência ao domínio público objecto de apreciação em sede de gestão urbanística, nomeadamente no [Processo OP-197/2015](#), e, com os proprietários da parcela de terreno identificados no Registo Predial no [Cadastro Rústico Prédio / Secção 186-G](#), no âmbito de definir nova faixa de cedência ao domínio público. Garantir uma continuidade de via com perfil mínimo de 7 m correspondente à faixa de rodagem, com desenvolvimento de passeio em ambos os lados da via, com perfil mínimo de 2,2 m.

| Área (m2)                                   | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento | Descrição  |
|---|----------------------------|--------------------------------|--|
| 985,34 (Rodovia) + 612,37 (Passeio Pedonal) | 56-G                       | OP-197/2015                    | Via Proposta entre a Rua Carrasqueira da Vila / Rua Comandante Filipe Freire e a Rua Casal Gradil    |
| 444,24 (Rodovia) + 309,63 (Passeio Pedonal) | 186-G                      | —                              | Via Proposta entre a Rua Carrasqueira da Vila / Rua Comandante Filipe Freire e a Rua Casal do Gradil |



### Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a movimentação de terras, reforço dos muros de suporte de terras existentes e criação de novos muros de suporte no curso da Rua Casal Gradil; pavimentação em betuminoso em continuidade com as ruas existentes; pavimentação de passeios em lajetas / blocos de betão, consoante a necessidade de consolidação do passeio existente; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via.

- Desenvolvimento do troço com aproximadamente 205 m de comprimento, em betuminoso, com raio de curvatura mínimo de 33 m, e largura de via mínima de 7 m para faixa de rodagem. Com desenvolvimento de passeio em lajetas / blocos de betão em ambas as margens da via com perfil mínimo de 2,2 m, de modo a permitir o atravessamento seguro com entre a [Rua Casal Gradil](#) e o passeio existente na [Rua Comandante Felipe Freire / Rua Carrasqueira da Vila](#);
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica ao longo do novo troço, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado na ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação da via de ligação entre estradas residenciais, e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.

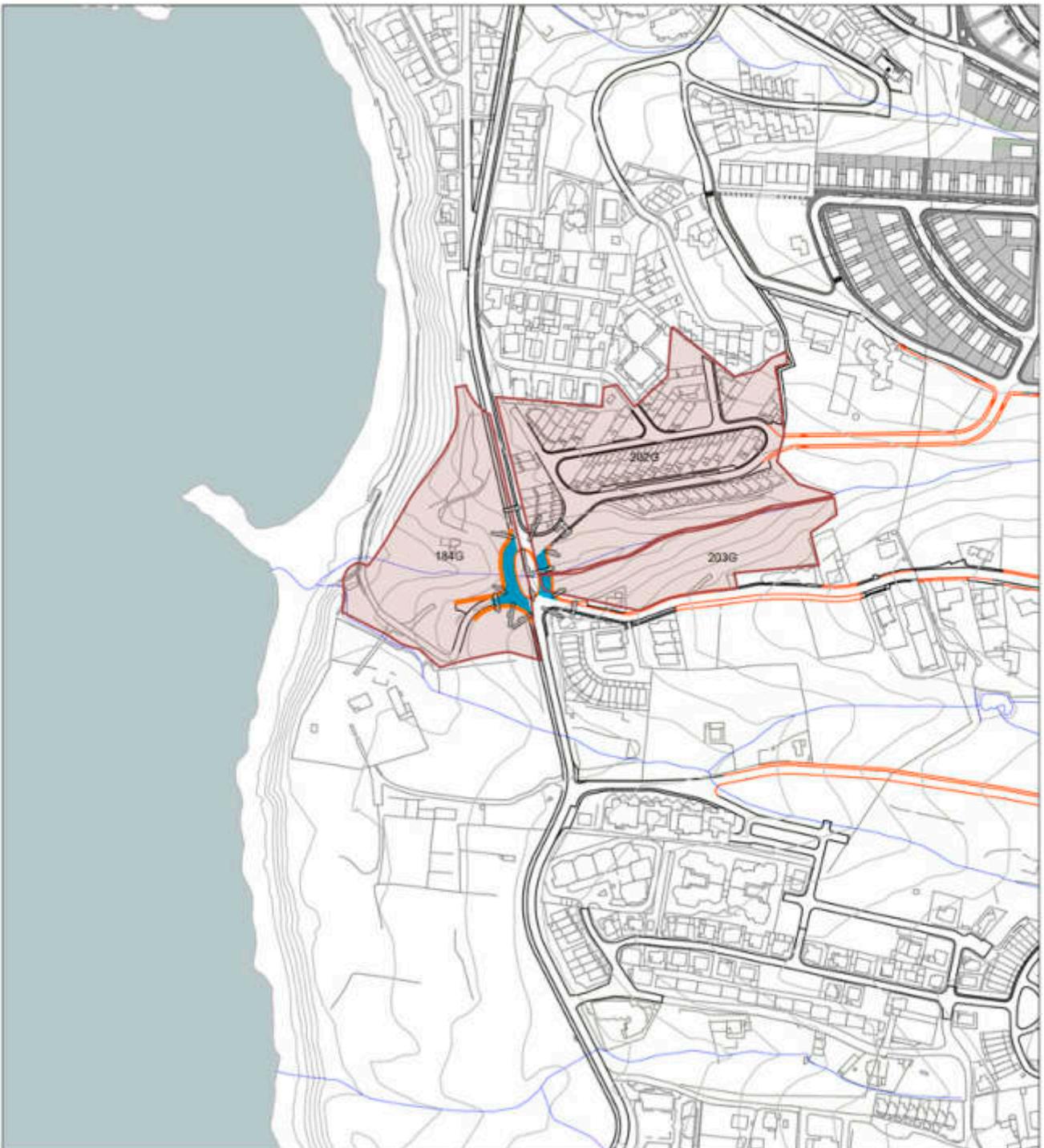
## ORÇAMENTO

### Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados

Orçamento de aproximadamente 250.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobrantes durante a fase de execução.



## ROTUNDA DE DISTRIBUIÇÃO ENTRE A ER247, A RUA CARRASQUEIRA DA VILA, A RUA DAS LOMBAS E O ACESSO À PRAIA DO SUL P9







## Objectivo

Facilitar a circulação num nó de acesso de reduzida visibilidade, no qual coincidem o desenvolvimento da Estrada Regional 247, acessos locais e o acesso à Praia do Sul, garantindo o atravessamento viário e pedonal com maior segurança e celeridade na zona sul, centro e periférica da Ericeira, integrando a intervenção em uma estratégia alargada de liberação do tráfego viário na Estrada Regional 247.

## Metas

- Estabelecer linhas de trânsito prioritário e organizado, com regras de trânsito adequadas, promovendo maior segurança para os condutores e para os peões;
- Fortalecer a resiliência urbana na zona sul, centro e periférica da Ericeira;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU e do município de Mafra, e consequentemente com outros pontos de interesse sócio cultural;
- Enquadrar a continuidade da rotunda proposta enquanto elemento central na organização do trânsito viário da Ericeira, enquadrado-a numa estratégia alargada de valorização da estrutura e do tecido urbano e dinamização do potencial sócio-económico local e municipal.

## Solução

Implantação de **Rotunda** no ponto favorável de encontro entre a **Estrada Regional 247** com a **Rua Carrasqueira da Vila**, **Rua das Lombas** e o **acesso à Praia do Sul**, condicionada à negociação com os proprietários das parcelas de terreno identificadas no Registo Predial pelo Cadastro Rústico **Prédio / Secção 184-G, 202-G e 203-G**, para estabelecer nova área de cedência para o domínio público, e de modo a permitir o correcto dimensionamento da rotunda e das vias de aproximação, com redefinição de faixa de atravessamento pedonal ao longo do troço na sua margem a jusante da Estrada Regional 247, com largura mínima de 2,8 m, e, do troço de passeio de atravessamento entre a **Rua Carrasqueira da Vila** e a **Rua das Lombas**, com perfil mínimo de 1,60 m.

| Área (m2)                     | Secção do Cadastro Rústico | Processo de Obras / Loteamento | Descrição  |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|
| (Rodovia) + (Passeio Pedonal) | 184-G                      | —                              | Rotunda Proposta   |
| (Rodovia) + (Passeio Pedonal) | 202-G                      | —                              | Via Proposta entre a Rua Carrasqueira da Vila / Rua Comandante Filipe Freire e a Rua Casal do Gradil |



| Área (m2)                     | Secção do Cadastro Rustíco | Processo de Obras / Loteamento | Descrição  |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|
| (Rodovia) + (Passeio Pedonal) | 203-G                      | —                              | Via Proposta entre a Rua Carrasqueira da Vila / Rua Comandante Filipe Freire e a Rua Casal do Gradil |

### Linhas orientadoras do projeto

Intervenção prevendo a movimentação de terras, reforço dos muros de suporte de terras existentes no curso da Estrada Regional 247 e nos desenvolvimentos para a Rua Carrasqueira da Vila, Rua das Lombas e o acesso à Praia do Sul; pavimentação em betuminoso em continuidade com as ruas existentes; pavimentação de passeios em lajetas / blocos de betão, consoante a necessidade de consolidação do passeio existente; colocação de mobiliário urbano luminoso e reorganização da estrutura eléctrica adjacente à via.

- Implantação de rotunda de distribuição no nó de encontro entre a [Estrada Regional 247](#) com a [Rua Carrasqueira da Vila](#), [Rua das Lombas](#) e o [acesso à Praia do Sul](#), em betuminoso, com diâmetro do eixo menor mínimo de 58 m, e mínimo de duas faixas de circulação, com perfil de 4,5 m ou superior. Garantindo as correctas condições de acesso e controlo de comportamento, prevendo o adequado dimensionamento das entradas, com raios de curvatura não inferiores a 17 m entre a faixa de acesso e a rotunda, considerando a presença de tráfego de veículos pesados e de veículos de transporte público, no curso da [Estrada Regional 247](#);
- Alteração do pavimento no [acesso à Praia do Sul](#) no ponto de aproximação à rotunda proposta, de calçada de basalto para betuminoso, de modo a permitir as melhores condições de segurança à entrada / saída de veículos e de visibilidade face ao atravessamento pedonal.
- Redefinição do troço de passeio pedonal a jusante da rotunda proposta, permitindo a continuidade de atravessamento face à nova configuração da estrutura viária, garantindo o mantendo prevendo continuidade de perfil de passeio com largura mínima de 2,8 m, em lajetas de betão, e, a montante, redefinindo de igual forma o acesso pedonal entre a [Rua Carrasqueira da Vila](#) e a [Rua das Lombas](#), com perfil mínimo de 1,60 m, em lajetas de betão.
- Prever a extensão da rede de iluminação eléctrica ao longo do novo troço, recorrendo ao tipo de luminária corrente utilizado na ruas a intervir. Equacionar a altura adequada das luminárias face ao edificado envolvente, bem como a correcta iluminação das vias no ponto de aproximação à rotunda, e das faixas de passeio pedonal;
- Aferir a necessidade de ademais infra-estruturas.



## ORÇAMENTO

### **Previsão de custos dos materiais, transporte e trabalhos associados**

Orçamento de aproximadamente 400.000€, prevendo-se os custos associados à execução da obra, considerando ainda a necessidade de limpeza e ocupação dos terrenos, a montagem de estaleiro, trabalhos preparatórios, remoção de pavimentos existentes, e encargos com transporte / depósito de produtos sobrantes durante a fase de execução.



## Anexo II: Áreas de Estudo ORU Ericeira I I



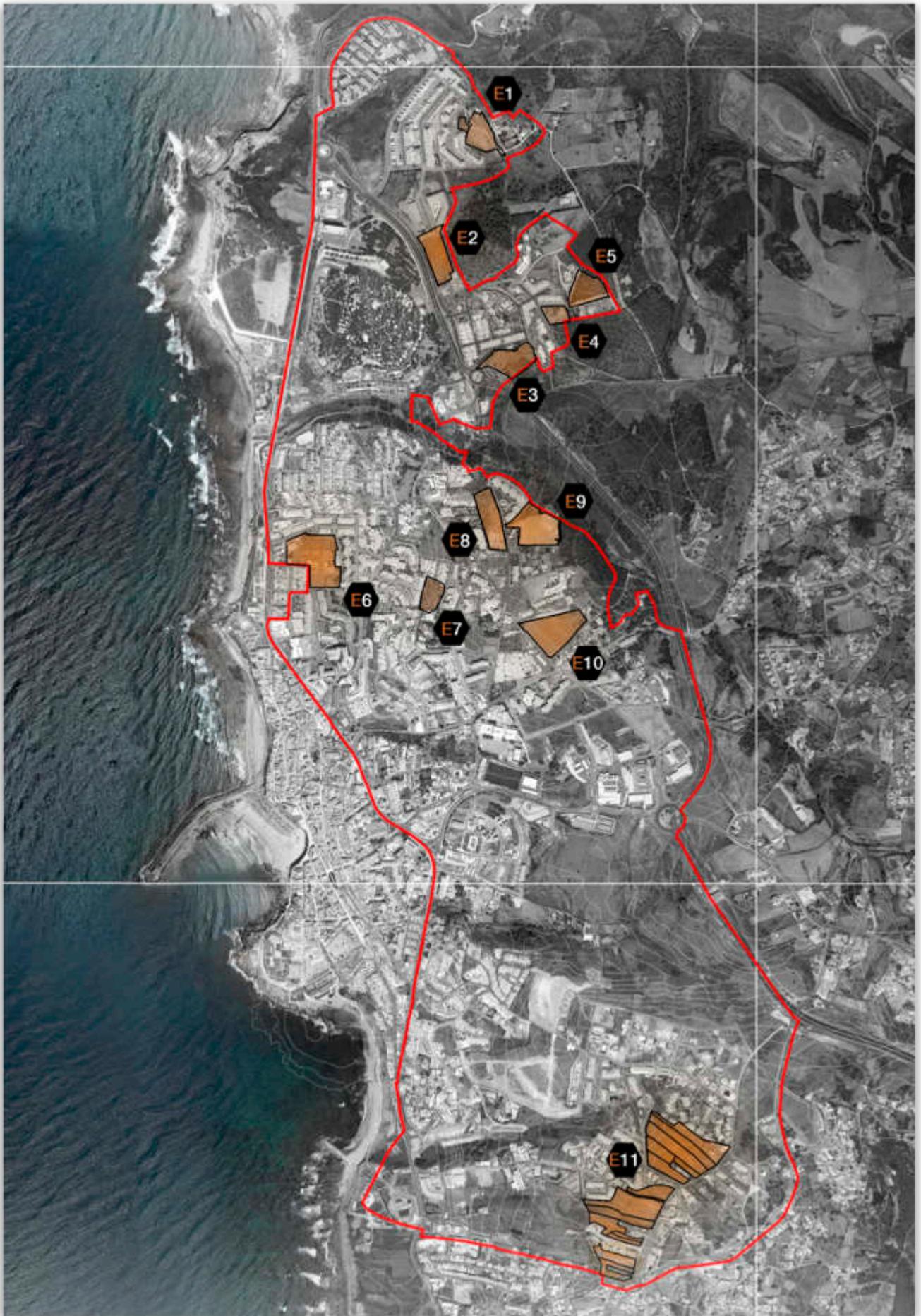


## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| ENQUADRAMENTO DAS ÁREAS DE CARACTERIZAÇÃO, ZONAS DE ANÁLISE, E ESTUDOS | 3  |
| ZONA DE ANÁLISE 01   | 5  |
| ESTUDO 01 - CASAL DO CARIDO E1   | 7  |
| Objectivo  | 7  |
| Metas  | 7  |
| Solução  | 8  |
| Proposta de condições a observar                                       | 8  |
| ZONA DE ANÁLISE 02   | 11 |
| ESTUDO 02 - ESTRADA DA ABADIA E2                                       | 13 |
| Objectivo  | 13 |
| Metas  | 13 |
| Solução  | 14 |
| Proposta de condições a observar                                       | 14 |
| ESTUDO 03 - CASAL DO PIOLHO E3   | 17 |
| Objectivo  | 17 |
| Metas  | 17 |
| Solução  | 18 |
| Proposta de condições a observar                                       | 18 |
| ESTUDO 04 - CASAL DO PIOLHO E4   | 21 |
| Objectivo  | 21 |
| Metas  | 21 |
| Solução  | 22 |
| Proposta de condições a observar                                       | 22 |
| ESTUDO 05 - CASAL DO PIOLHO E5   | 25 |
| Objectivo  | 25 |
| Metas  | 25 |
| Solução  | 26 |
| Proposta de condições a observar                                       | 26 |
| ZONA DE ANÁLISE 03   | 29 |
| ESTUDO 06 - GARDEN PARK / BAIRRO DOS PESCADORES E6                     | 31 |
| Objectivo  | 31 |
| Metas  | 31 |
| Solução  | 32 |
| Proposta de condições a observar                                       | 32 |
| ZONA DE ANÁLISE 04   | 35 |
| ESTUDO 07 - TRAVESSA MAR À VISTA E7                                    | 37 |
| Objectivo  | 37 |
| Metas  | 37 |



|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Solução                          | 37 |
| Proposta de condições a observar | 38 |
| ZONA DE ANÁLISE 05               | 41 |
| ESTUDO 08 - RUA MATO DA EIRA E8  | 43 |
| Objectivo                        | 43 |
| Metas                            | 43 |
| Solução                          | 44 |
| Proposta de condições a observar | 44 |
| ESTUDO 09 - RUA MATO DA EIRA E9  | 47 |
| Objectivo                        | 47 |
| Metas                            | 47 |
| Solução                          | 47 |
| Proposta de condições a observar | 48 |
| ZONA DE ANÁLISE 06               | 51 |
| ESTUDO 10 - RUA DAS ROLAS E10    | 53 |
| Objectivo                        | 53 |
| Metas                            | 53 |
| Solução                          | 53 |
| Proposta de condições a observar | 54 |
| ZONA DE ANÁLISE 07               | 57 |
| ESTUDO 11 - RUA DA FIGUEIRA E11  | 59 |
| Objectivo                        | 59 |
| Metas                            | 59 |
| Solução                          | 60 |
| Proposta de condições a observar | 61 |







## ENQUADRAMENTO DAS ÁREAS DE CARACTERIZAÇÃO, ZONAS DE ANÁLISE, E ESTUDOS

As cinco *Áreas de Caracterização*, identificadas no documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II, decompõem a estrutura urbana lógica da área total da Área de Reabilitação Urbana da Ericeira II (ARU da Ericeira II), considerando as suas características morfológicas e diferentes estratos de leitura referentes ao tecido, traçado e malha urbanos, bem como ao reconhecimento das valências sócio-económicas inerentes às características físicas do espaço urbano.

As *Zonas de Análise*, identificadas no presente documento, inserem-se hierarquicamente sob as Áreas de Caracterização, e constituem a delimitação de áreas de influência cujas edificações constituem, no seu conjunto, uma referência para a ocupação urbana das parcelas devolutas identificadas como Áreas de Estudo, tanto do ponto de vista do tecido urbano e do modelo conceptual da forma urbana, como dos parâmetros urbanísticos a aplicar.

Os *Estudos*, remetem à escala das parcelas expectantes identificadas nos limites da ARU da Ericeira II, as propostas de solução para a colmatação de espaço urbano, sob a forma de parâmetros e alinhamentos a observar, propostos no presente anexo e em sequência da análise estruturada no documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II, em acordo com as características e valências identificadas nas Zonas de Caracterização.





## ZONA DE ANÁLISE 01



Área com 14,46ha, inserida na *Área de Caracterização 01 - Eixo Colina do Atlântico*, e delimitada formalmente pelos limites da área de intervenção das urbanizações da Colina do Atlântico e pelo limite da classificação do solo urbano a este.





## ESTUDO 01 - CASAL DO CARIDO E1

Inserido na Zona de Análise 01, e abrangido pela Área de Caracterização 01



alinhamentos viários <-- -- --> | alinhamentos pedonais <-- -- --> | espaços verdes <== ==>

### Objectivo

Consolidação do traçado urbano do Casal do Carido, por via da adequação de futuras pretensões ao traçado dominante das edificações envolventes. Traçado fruto de uma relação ponderada entre a disposição do conjunto edificado, a orografia do local e os elementos marcantes da paisagem, sustentado numa lógica de adequação do tecido urbano ao contexto da Ericeira e sua relação com a frente marítima.

### Metas

- Promover a unidade da estrutura morfológica do conjunto dominante dos loteamentos envolventes, sob a perspectiva da ocupação de um contínuo de parcelas expectantes no limite do Solo Urbano;
- Definir a continuidade do eixo com o Forte de Milreu e sua relação com a volumetria edificada das pretensões urbanísticas;
- Promover um espaço de encontro e uso público, formalizado por via de um espaço central no alinhamento do Forte de Milreu, que promova a integração e relação social, assim como a manutenção da identidade do local e sua relação com o mar.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, bem como de alinhamentos de eixos pedonais <-->, corresponde a peça desenhada **E1** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 450 m2               | 209-A                      | 8026-P           | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 557 m2               | 209-A                      | 5099             | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 7936 m2              | 184-A                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

## Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II.

Considerando os valores médios encontrados, e sem dispensa da observação das condições gerais, as condições específicas previstas para o **Estudo 01** são:



1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E1**, nomeadamente a redefinição da [Rua das Perdizes](#), numa relação que a equipare à [Rua Casal Carido](#) e à [Rua Encosta do Casal](#) e prevendo futura ligação com o impasse da [Rua Guiomar Carvalho Miranda](#).
2. A parcela adjacente à [Rua do Casal Carido](#) e à [Rua das Perdizes](#) considera-se prioritária para a implantação de um espaço público verde e/ou de equipamentos, em ligação com a parcela de terreno propriedade da Câmara Municipal de Mafra (inventariado com o número 20049), e que permite salvaguardar a centralização do lugar e a criação de um largo / miradouro de referência, para o uso dos residentes e transeuntes, assim como estruturar um elemento urbano com proporção e dimensão adequada para a organização das construções existentes circundantes e de futuras pretensões urbanísticas.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **8942 m<sup>2</sup>**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 01 | Valores propostos - Estudo 01 | Valores resultantes - Zona de Análise 01 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 144607 m <sup>2</sup>                    | 8942 m <sup>2</sup>           | 144607 m <sup>2</sup>                    |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,31                                     | 0,50                          | 0,34                                     |
| Densidade habitacional                               | 27,45 fogos/ha                           | 35,79 fogos/ha                | 29,67 fogos/ha                           |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 3-4                                      | 2-3                           | —  |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 8,55 m <sup>2</sup>                      | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 6,50 m <sup>2</sup>                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 7,39 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 4,40 m <sup>2</sup>                      |
| % de Estacionamento público                          | 146.53%                                  | PDM                           | —  |





## ZONA DE ANÁLISE 02



Área com 12,21ha, inserida na *Área de Caracterização 01 - Eixo Colina do Atlântico*, e que inclui a urbanização do Casal do Piolho e o conjunto de edificações dispersa adjacente, englobando um conjunto de parcelas que por via de operações de urbanização se podem enquadrar na malha urbana estabelecida.





## ESTUDO 02 - ESTRADA DA ABADIA E2

Inserido na Zona de Análise 02, e abrangido pela Área de Caracterização 01



alinhamentos viários <--- --> | eixos verdes <--- -->

### Objectivo

Encerrar da malha urbana e respetiva integração com o traçado e volumetrias dominantes, em momento de transição entre edifícios multifamiliares e moradias, promovendo a integração e a valorização do tecido urbano. Salvaguardar contiguidades viárias, devidamente hierarquizadas e enquadradas com a orgânica viária existente, prevendo ligações de acesso local com acesso à variante norte da Ericeira.

### Metas

- Adequar a estrutura viária de modo a garantir maior segurança para os moradores e transeuntes, assim como para os condutores;
- Promover a criação de espaços públicos de permeio;
- Estabelecer uma volumetria base que organize e contextualize a transição entre edifícios multifamiliares e unifamiliares;
- Salvaguardar alinhamentos futuros relativos à implantação de novos edifícios nas parcelas circundantes em que se afigura uma renovação da estrutura edificada.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <-->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <=>, corresponde a peça desenhada **E2** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 3556 m2              | 178-A                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. Consolidadas |
| 8307 m2              | 178-A                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 11319 m2             | 178-A                      | —                | Solo Rural: Espaços Agroflorestais                  |

## Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 02** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E2**, nomeadamente o prolongamento da [Rua Mira Parque](#), e a ligação com a [Estrada da Abadia](#) por via de uma relação perpendicular entre as mesmas.



2. A implantação de um espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá promover a relação visual e de percurso com a [Estrada da Abadia](#), com proposta de zona(s) de permeio.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **23182 m<sup>2</sup>**, - estando a parte dessa inserida em solo urbano com área aproximada de **11863 m<sup>2</sup>**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível - os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 02 | Valores propostos - Estudo 02 | Valores propostos - Zona de Análise 02 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 122119,15 m <sup>2</sup>                 | 11863 m <sup>2</sup>          | 144607 m <sup>2</sup>                  |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,38                                     | 0,40                          | 0,50                                   |
| Densidade habitacional                               | 19,08 fogos/ha                           | 29,50 fogos/ha                | 26,86 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 3-4                                      | 2-3                           | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 16,90 m <sup>2</sup>                     | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 21,85 m <sup>2</sup>                   |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 7,33 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 18,53 m <sup>2</sup>                   |
| % de Estacionamento público                          | 91.82%                                   | PDM                           | —                                      |





## ESTUDO 03 - CASAL DO PIOLHO E3

Inserido na Zona de Análise 02, e abrangido pela Área de Caracterização 01



alinhamentos viários <-- -- --> | eixos verdes <-- -- -->

### Objectivo

Os estudos 03, 04 e 05 constituem diferentes propostas que, enquanto individualizadas relativamente à definição dos parâmetros apresentados nas respetivas fichas de estudo, se promovem enquanto soluções a observar em circunstância de conjunto, com o objetivo de integrar futuras pretensões à estrutura edificada resultante do loteamento do Casal do Piolho, que pela sua dimensão e concretização das infraestruturas existentes e respetiva estrutura edificada, atribuem a este núcleo características de reconhecida homogeneidade e coerência formal.

### Metas

- Promover a coerência funcional e organização da malha urbana;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU, evitando a criação de impasses que impossibilitem soluções futuras e de condomínios encerrados que resultem em espaços públicos de valor intersticial e sem propriedades de permanência e usufruto;
- Salvaguardar atravessamentos para zonas de expansão futura, bem como identificação de nós para alteração à estrutura viária local existente com novos elementos que a dinamizem e organizem.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <-->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <=>, corresponde a peça desenhada **E3** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 4135 m2              | 174-A                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 6159 m2              | 26-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

## Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 03** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E3**, nomeadamente o prolongamento da **Rua Casal do Piolho** para acesso a lotes, em relação ortogonal com o traçado existente, bem como, promover a ligação ponderada entre a **Rua da Raposa** e a **Variante Norte da Ericeira**.



2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto, e com as vias pedonais, numa estrutura continua.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **10294 m2**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                   | Valores encontrados - Zona de Análise 02 | Valores propostos - Estudo 03 | Valores propostos - Zona de Análise 02 |
|---|--|-------------------------------|--|
| Áreas                                     | 122119,15 m2                             | 10294 m2                      | 144607 m2                              |
| Índice máximo de utilização do solo       | 0,38                                     | 0,36                          | 0,50                                   |
| Densidade habitacional                    | 19,08 fogos/ha                           | 19,43 fogos/ha                | 26,86 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira | 3-4                                      | 2                             | —                                      |
| Número de m2 espaço verde por fogo        | 16,90 m2                                 | PDM - 34 m2                   | 21,85 m2                               |
| Número de m2 espaço equipamento por fogo  | 7,33 m2                                  | PDM - 46 m2                   | 18,53 m2                               |
| % de Estacionamento público               | 91.82%                                   | PDM                           | —                                      |





## ESTUDO 04 - CASAL DO PIOLHO E4

Inserido na Zona de Análise 02, e abrangido pela Área de Caracterização 01



alinhamentos viários <-- -- --> | eixos verdes <== ==>

### Objectivo

Os estudos 03, 04 e 05 constituem diferentes propostas que, enquanto individualizadas relativamente à definição dos parâmetros apresentados nas respetivas fichas de estudo, se promovem enquanto soluções a observar em circunstância de conjunto, com o objetivo de integrar futuras pretensões à estrutura edificada resultante do loteamento do Casal do Piolho, que pela sua dimensão e concretização das infraestruturas existentes e respetiva estrutura edificada, atribuem a este núcleo características de reconhecida homogeneidade e coerência formal.

### Metas

- Promover a coerência funcional e organização da malha urbana;
- Promover a articulação com vias de distribuição importantes dentro dos limites da ARU, evitando a criação de impasses que impossibilitem soluções futuras e de condomínios encerrados que resultem em espaços públicos de valor intersticial e sem propriedades de permanência e usufruto;
- Salvaguardar atravessamentos para zonas de expansão futura, bem como identificação de nós para alteração à estrutura viária local existente com novos elementos que a dinamizem e organizem.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <-->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <=>, corresponde a peça desenhada **E4** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 2220 m2              | 193-A                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 1446 m2              | 194-A                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

## Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 04** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E4**, nomeadamente a redefinição do cruzamento entre a **Rua da Raposa**, o **Caminho do Casal Pescadata**, e a **Rua dos Rouxinóis**, adequada a uma zona urbana com capacidade de expansão, garantindo o atravessamento viário e pedonal ordenado, e devidamente integrado com a estrutura urbana existente.
2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto, e com as vias pedonais, numa estrutura contínua.



3. Para uma área de referência com aproximadamente **3666 m<sup>2</sup>**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 02 | Valores propostos - Estudo 04 | Valores propostos - Zona de Análise 02 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 122119,15 m <sup>2</sup>                 | 3666 m <sup>2</sup>           | 144607 m <sup>2</sup>                  |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,38                                     | 0,50                          | 0,50                                   |
| Densidade habitacional                               | 19,08 fogos/ha                           | 43,64 fogos/ha                | 26,86 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 3-4                                      | 3                             | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 16,90 m <sup>2</sup>                     | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 21,85 m <sup>2</sup>                   |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 7,33 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 18,53 m <sup>2</sup>                   |
| % de Estacionamento público                          | 91.82%                                   | PDM                           | —                                      |





## ESTUDO 05 - CASAL DO PIOLHO E5

Inserido na Zona de Análise 02, e abrangido pela Área de Caracterização 01



alinhamentos viários <-- -- --> | alinhamentos pedonais <-- -- --> | eixos verdes <-- -- -->

### Objectivo

Os estudos 03, 04 e 05 constituem diferentes propostas que, enquanto individualizadas relativamente à definição dos parâmetros apresentados nas respetivas fichas de estudo, se promovem enquanto soluções a observar em circunstância de conjunto, com o objetivo de integrar futuras pretensões à estrutura edificada resultante do loteamento do Casal do Piolho, que pela sua dimensão e concretização das infraestruturas existentes e respetiva estrutura edificada, atribuem a este núcleo características de reconhecida homogeneidade e coerência formal.

### Metas

- Promover a coerência funcional e organização da malha urbana;
- Promover a articulação com vias de distribuição importantes dentro dos limites da ARU, evitando a criação de impasses que impossibilitem soluções futuras e de condomínios encerrados que resultem em espaços públicos de valor intersticial e sem propriedades de permanência e usufruto;
- Salvaguardar atravessamentos para zonas de expansão futura, bem como identificação de nós para alteração à estrutura viária local existente com novos elementos que a dinamizem e organizem.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <-->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <=>, corresponde a peça desenhada **E5** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 8380 m2              | 20-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

## Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 05** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E5**, nomeadamente a redefinição do cruzamento entre a **Rua da Raposa**, o **Caminho do Casal Pescadata**, e a **Rua dos Rouxinóis**, adequada a uma zona urbana com capacidade de expansão, garantindo o atravessamento viário e pedonal ordenado, e devidamente integrado com a estrutura urbana existente.
2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto, e com as vias pedonais, numa estrutura contínua.



3. Para uma área de referência com aproximadamente **8380 m<sup>2</sup>**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 02 | Valores propostos - Estudo 05 | Valores propostos - Zona de Análise 02 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 122119,15 m <sup>2</sup>                 | 8380 m <sup>2</sup>           | 144607 m <sup>2</sup>                  |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,38                                     | 0,45                          | 0,50                                   |
| Densidade habitacional                               | 19,08 fogos/ha                           | 28,64 fogos/ha                | 26,86 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 3-4                                      | 3                             | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 16,90 m <sup>2</sup>                     | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 21,85 m <sup>2</sup>                   |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 7,33 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 18,53 m <sup>2</sup>                   |
| % de Estacionamento público                          | 91.82%                                   | PDM                           | —                                      |





## ZONA DE ANÁLISE 03



Área com 7,93ha, inserida na *Área de Caracterização 02 - Eixo dos Moinhos do Mar / Pocinhos*, e delimitado a oeste pelo limite exterior do Bairro dos Pescadores, a norte pelo conjunto habitacional Rosa dos Ventos, a este pela urbanização Belo Horizonte, e a sul pelas urbanizações Garden Park, estabelecendo uma coroa exterior de influência sobre uma parcela de terreno interior, devoluta e de edificações dispersas, cuja relação com o traçado urbano envolvente se reconhece sem relação.





## ESTUDO 06 - GARDEN PARK / BAIRRO DOS PESCADORES E6

Inserido na Zona de Análise 03, e abrangido pela Área de Caracterização 02



alinhamentos viários <--- -- --> | alinhamentos pedonais <--- -- --> | eixos verdes <--- -- -->

### Objectivo

Consolidação da malha urbana e integração com o traçado e volumetrias dominantes, em momento de transição entre edifícios multifamiliares e moradias, promovendo a integração e a valorização do tecido urbano e a implantação de espaço público de usufruto e transição para a frente de costa. Salvaguardar continuidades viárias, devidamente hierarquizadas e enquadradas com a orgânica viária existente, prevendo ligações de acesso de distribuição e locais com a estrada regional 247.

### Metas

- Promover a coerência funcional e organização da malha urbana;
- Promover a articulação com vias de distribuição estruturantes dentro dos limites da ARU, evitando a criação de impasses que impossibilitem soluções viárias futuras, e de condomínios encerrados que resultem em espaços públicos de valor intersticial e sem propriedades de permanência e usufruto;
- Garantir a manutenção da dinâmica de serviços e de comércio na zona circundante, suportada pela ocupação coordenada dos espaços urbanos intersticiais, e das respetivas infraestruturas e estruturas verdes.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <-->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <=>, corresponde a peça desenhada **E6** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 19778 m2             | 75-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

## Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 06** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E6**, nomeadamente a salvaguarda do eixo de extensão da **Rua de São Vicente** e respetiva ligação com a **Rua do Joinal**, bem como promover a definição de vias locais adjacentes a essa, devidamente enquadradas com o sistema viário reticular demarcado pelo bairro dos pescadores. E que garantam a permeabilidade de circulação viraria e pedonal, evitando impasses e circuitos fechados.
2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto e com as vias pedonais, numa estrutura continua.



3. Para uma área de referência com aproximadamente **19778 m<sup>2</sup>**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 03 | Valores propostos - Estudo 06 | Valores propostos - Zona de Análise 03 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 79270,08 m <sup>2</sup>                  | 19778 m <sup>2</sup>          | 79270,08 m <sup>2</sup>                |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,42                                     | 0,38                          | 0,50                                   |
| Densidade habitacional                               | 40,37 fogos/ha                           | 28 fogos/ha                   | 47,35 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 2-5                                      | 3                             | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 13,88 m <sup>2</sup>                     | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 16,85 m <sup>2</sup>                   |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 6,59 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 11,74 m <sup>2</sup>                   |
| % de Estacionamento público                          | 44.66%                                   | PDM                           | —                                      |





## ZONA DE ANÁLISE 04



Área com 3,49ha, inserida na *Área de Caracterização 03 - Núcleo da Abadia / Alto da Camacha*, e delimitada a norte pela urbanização Mato da Cruz, a este pelo conjunto habitacional Vilas da Encosta, a sul pela Rua da Bela Vista, e a oeste pela urbanização Villas do Mar.





## ESTUDO 07 - TRAVESSA MAR À VISTA E7

Inserido na Zona de Análise 04, e abrangido pela Área de Caracterização 03



alinhamentos viários <--->

### Objectivo

Consolidação da malha urbana e integração com o traçado e volumetrias dominantes, em momento de transição entre edifícios multifamiliares e moradias, promovendo a integração e a valorização do tecido urbano. Salvaguardar contiguidades viárias, devidamente hierarquizadas e enquadradas com a orgânica viária existente, prevendo ligações de acesso local.

### Metas

- Adequar a estrutura viária de modo a garantir maior segurança para os moradores e transeuntes, assim como para os condutores;
- Promover a criação de espaços públicos de permeio;
- Estabelecer uma volumetria base que organize e contextualize a transição entre edifícios multifamiliares e unifamiliares;

### Solução



Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, bem como de alinhamentos de eixos pedonais <--->, corresponde a peça desenhada **E7** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 5643 m2              | 49-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. Consolidadas |

### Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 07** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E7**, nomeadamente a ligação viária e pedonal entre a [Travessa Mar à Vista](#) e a [Travessa Frei Fernão Rodrigues Monteiro](#).
2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto e com as vias pedonais, numa estrutura contínua.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **5643 m2**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:



| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 04 | Valores propostos - Estudo 07 | Valores propostos - Zona de Análise 04 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 34937,05 m <sup>2</sup>                  | 19778 m <sup>2</sup>          | 34937,05 m <sup>2</sup>                |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,59                                     | 0,50                          | 0,67                                   |
| Densidade habitacional                               | 38,71 fogos/ha                           | 35 fogos/ha                   | 44,37 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 2-4                                      | 3                             | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 2,45 m <sup>2</sup>                      | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 6,48 m <sup>2</sup>                    |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 0,00 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 5,87 m <sup>2</sup>                    |
| % de Estacionamento público                          | 41.18%                                   | PDM                           | —                                      |





## ZONA DE ANÁLISE 05



Área com 8,61ha, inserida na *Área de Caracterização 03 - Núcleo da Abadia / Alto da Camacha*, e delimitada a norte pela urbanização da Praçeta Miramar e a Rua Encosta da Abadia, a este pelo Vale Lagoa, a sul pela Rua do Mato da Cruz, e a oeste pela Rua Miramar.





## ESTUDO 08 - RUA MATO DA EIRA E8

Inserido na Zona de Análise 05, e abrangido pela Área de Caracterização 03



alinhamentos viários <---> | eixos verdes <--->

### Objectivo

Consolidação da malha urbana e integração com o traçado e volumetrias dominantes, em área em que a unidade de edifício de habitação multifamiliar predomina, promovendo a integração e a valorização do tecido urbano. Salvaguardar continuidades viárias, devidamente hierarquizadas e enquadradas com a orgânica viária existente, prevendo ligações de acesso secundário.

### Metas

- Adequar a estrutura viária, por via da criação de vias de acesso secundário;
- Promover a criação de espaços públicos de permeio, dinamizadoras da vivência sócio-económica, e devidamente enquadrados com a estrutura urbana envolvente;
- Manutenção da volumetria base distintivamente caracterizada pelas edificações multifamiliares envolventes, mas devidamente enquadrada com a orografia do local, em zona limite da periferia urbana da Ericeira.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <-->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <=>, corresponde a peça desenhada **E8** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 10702 m2             | 49-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

## Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 08** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E8**, nomeadamente a ligação e prolongamento da **Praça Miramar** com a **Rua Mato da Eira**.
2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto e com as vias pedonais, numa estrutura orgânica e contínua.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **10702 m2**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:



| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 05 | Valores propostos - Estudo 08 | Valores propostos - Zona de Análise 05 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 86051,74 m <sup>2</sup>                  | 10702 m <sup>2</sup>          | 86051,74 m <sup>2</sup>                |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,24                                     | 0,50                          | 0,31                                   |
| Densidade habitacional                               | 18,71 fogos/ha                           | 39 fogos/ha                   | 26,84 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 2-4                                      | 2-3                           | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 15,38 m <sup>2</sup>                     | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 21,02 m <sup>2</sup>                   |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 8,49 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 19,86 m <sup>2</sup>                   |
| % de Estacionamento público                          | 22.35%                                   | PDM                           | —                                      |





## ESTUDO 09 - RUA MATO DA EIRA E9

Inserido na Zona de Análise 05, e abrangido pela Área de Caracterização 03



alinhamentos viários <---> | alinhamentos pedonais <--->

### Objectivo

Consolidação da malha urbana e integração com o traçado e volumetrias dominantes, em área em que a unidade de edifício de habitação multifamiliar predomina, promovendo a integração e a valorização do tecido urbano. Salvaguardar contiguidades viárias, devidamente hierarquizadas e enquadradas com a orgânica viária existente, prevendo ligações de acesso local.

### Metas

- Adequar a estrutura viária, por via da criação de vias de acesso secundário;
- Promover a criação de espaços públicos de permeio, dinamizadoras da vivência sócio-económica, e devidamente enquadrados com a estrutura urbana envolvente;
- Manutenção da volumetria base distintivamente caracterizada pelas edificações multifamiliares envolventes, mas devidamente enquadrada com a orografia do local, em zona limite da periferia urbana da Ericeira.

### Solução



Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, bem como de alinhamentos de eixos pedonais <--->, corresponde a peça desenhada E9 com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|-----------|----------------------------|------------------|---|
| 2542 m2   | 45-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 4065 m2   | 53-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 2688 m2   | 55-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 3117 m2   | 54-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 926 m2    | 46-A                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

## Proposta de condições a observar



As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 09** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E9**, nomeadamente a ligação e prolongamento da **Rua das Palas** com a **Rua Mato da Eira**.
2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto e com as vias pedonais, numa estrutura orgânica e contínua.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **13340 m<sup>2</sup>**, partindo da área de um processo de licenciamento de remodelação de terrenos, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 05 | Valores propostos - Estudo 09 | Valores propostos - Zona de Análise 05 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 86051,74 m <sup>2</sup>                  | 13340 m <sup>2</sup>          | 86051,74 m <sup>2</sup>                |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,24                                     | 0,38                          | 0,31                                   |
| Densidade habitacional                               | 18,71 fogos/ha                           | 20 fogos/ha                   | 26,84 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 2-4                                      | 2-3                           | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 15,38 m <sup>2</sup>                     | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 21,02 m <sup>2</sup>                   |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 8,49 m <sup>2</sup>                      | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 19,86 m <sup>2</sup>                   |
| % de Estacionamento público                          | 22.35%                                   | PDM                           | —                                      |





## ZONA DE ANÁLISE 06



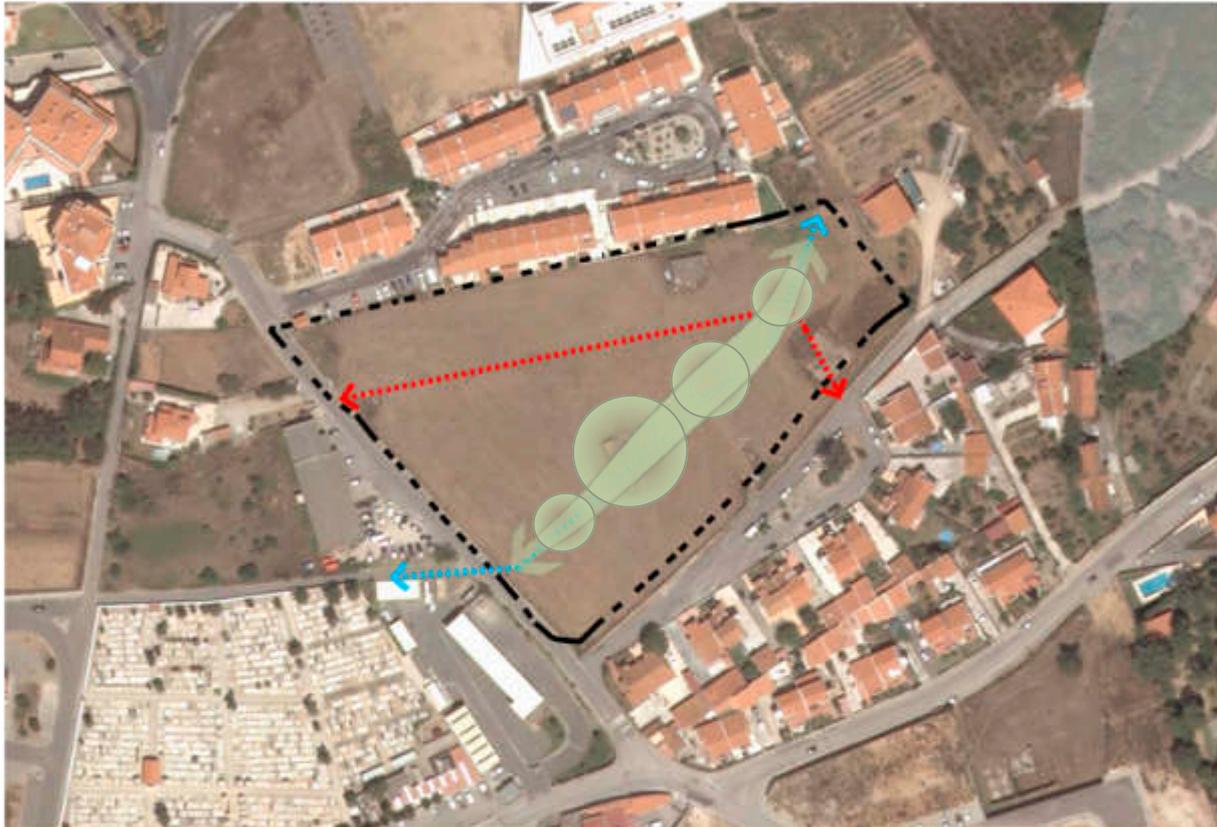
Área com 6,69ha, inserida na Área de Caracterização 03 - Núcleo da Abadia / Alto da Camacha, e delimitada a oeste pela Rua das Rolas / Rua Alto da Camacha, a norte pela Rua do Mato da Cruz. A este pelos limites das urbanizações em análise, e a sul pela urbanização da Praçeta da Camacha.





## ESTUDO 10 - RUA DAS ROLAS E10

Inserido na Zona de Análise 06, e abrangido pela Área de Caracterização 03



alinhamentos viários <-- -- --> | alinhamentos pedonais <-- -- --> | eixos verdes <-- -- -->

### Objectivo

Consolidação da malha urbana e integração com o traçado e volumetrias dominantes, em área em que a unidade de moradia predomina, promovendo a integração e a valorização do tecido urbano. Salvaguardar contiguidades viárias, devidamente hierarquizadas e enquadradas com a orgânica viária existente, prevendo ligações de acesso local.

### Metas

- Adequar a estrutura viária, por via da criação de vias de acesso local de modo a garantir o equilíbrio entre as vias de acesso secundarias existentes e a articulação com as vias de acesso local existentes;
- Promover a criação de espaços públicos de permeio, dinamizadoras da vivência sócio-económica, e devidamente enquadrados com a estrutura urbana envolvente;
- Manutenção da volumetria base distintivamente caracterizada pela unidade de moradias unifamiliares.

### Solução



Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <--->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <--->, corresponde a peça desenhada **E10** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área da parcela (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|
| 15351 m2             | 137-A                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

### Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 10** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E10**, nomeadamente o desenvolvimento de um acesso local viário e pedonal, em prolongamento da **Praçeta do Rio Meã** com término na **Rua das Rolas**.
2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto e com as vias pedonais, numa estrutura contínua.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **15351 m2**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:



| Parâmetros Urbanísticos                              | Valores encontrados - Zona de Análise 06 | Valores propostos - Estudo 10 | Valores propostos - Zona de Análise 06 |
|--|--|-------------------------------|--|
| Áreas  | 66906,44 m <sup>2</sup>                  | 15351 m <sup>2</sup>          | 66906,44 m <sup>2</sup>                |
| Índice máximo de utilização do solo                  | 0,30                                     | 0,34                          | 0,38                                   |
| Densidade habitacional                               | 14,80 fogos/ha                           | 20 fogos/ha                   | 19,28 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira            | 2-4                                      | 2-3                           | —                                      |
| Número de m <sup>2</sup> espaço verde por fogo       | 10,23 m <sup>2</sup>                     | PDM - 34 m <sup>2</sup>       | 15,76 m <sup>2</sup>                   |
| Número de m <sup>2</sup> espaço equipamento por fogo | 14,55 m <sup>2</sup>                     | PDM - 46 m <sup>2</sup>       | 21,86 m <sup>2</sup>                   |
| % de Estacionamento público                          | 38.86%                                   | PDM                           | —                                      |





## ZONA DE ANÁLISE 07



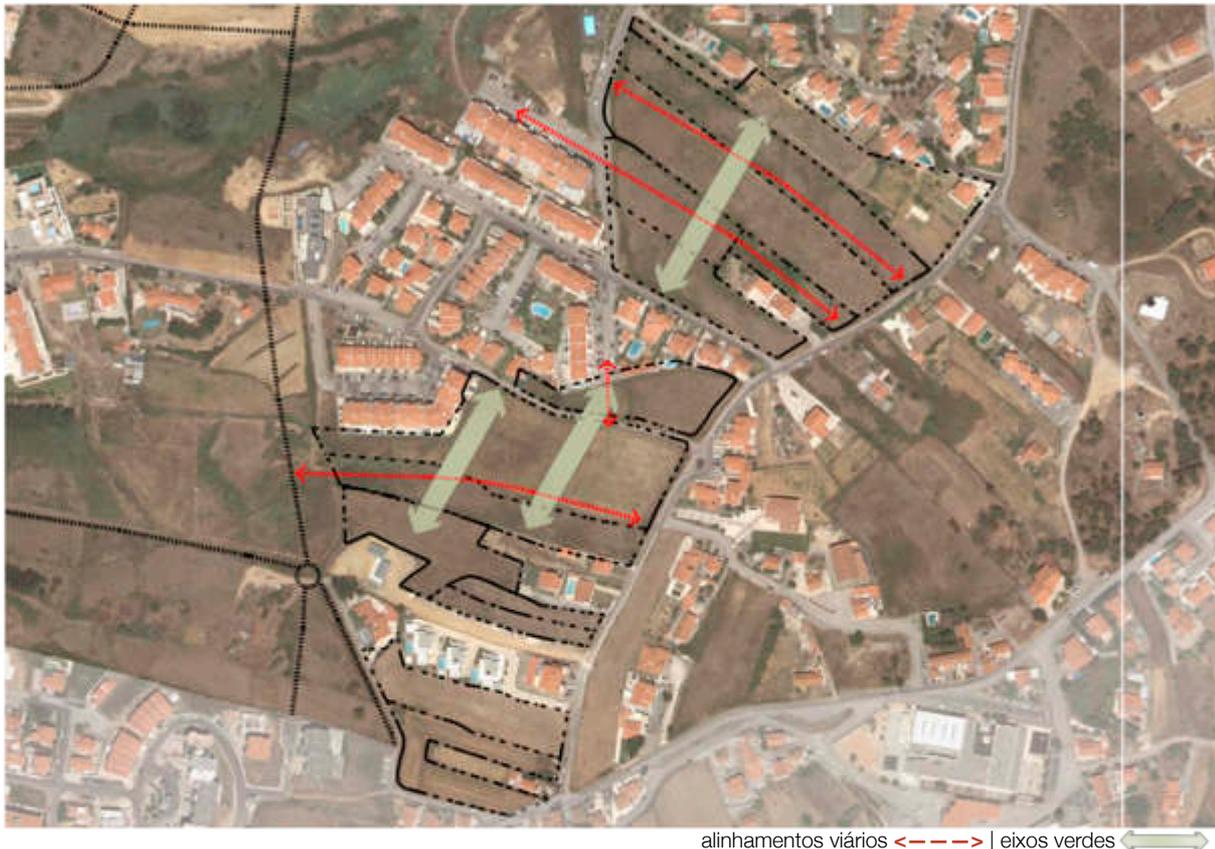
Área com 17,96ha, inserida na Área de Caracterização 05 - Eixo Bairro das Andorinhas / Estrada Municipal 550, e englobando formalmente as urbanizações do Casal dos Magras, e que se justifica nomeadamente pelo volume edificado que envolve um conjunto de parcelas expectantes em estudo.





## ESTUDO 11 - RUA DA FIGUEIRA E11

Inserido na Zona de Análise 07, e abrangido pela Área de Caracterização 05



alinhamentos viários <--- -- --> | eixos verdes <--- -- -->

### Objectivo

Consolidação da malha urbana e integração com o traçado e volumetrias dominantes, em área com um grande volume de parcelas devolutas adjacente entre si, cuja configuração beneficia de uma intervenção integrada, no intuito de promover a integração e a valorização do tecido urbano. Salvaguardar contiguidades viárias, devidamente hierarquizadas e enquadradas com a orgânica viária existente, prevendo ligações de acesso secundário e local.

### Metas

- Promover uma intervenção coerente e estruturada de consolidação da malha urbana, abrangente e ponderada, no intuito de definir alinhamentos, de resolver a estrutura viária de acesso local, sem prejuízo da capacidade de construção adjacente à classificação de solo urbano.
- Salvaguardar a criação de espaços públicos de permeio, dinamizadoras da vivência sócio-económica, e devidamente enquadrados com a estrutura urbana envolvente.



## Solução

Delimitação de área de análise, formalizada através da identificação e reconhecimento das edificações que no seu conjunto constituam uma referência face à ocupação urbana em parcelas devolutas. Após a delimitação da área, e conseqüente análise de processos de loteamento e de licenciamento das edificações, procede-se ao cruzamento dos parâmetros urbanísticos, e ao cálculo do valor médio de referência relativo à densidade habitacional e ao índice de utilização. Os valores encontrados, parametrizados e individualizados para a área de estudo, deverão ser observados em complemento do Plano Diretor Municipal em vigor e condições por esse definidos.

A nível de alinhamentos viários de trânsito e acesso local prioritários <--->, alinhamentos de eixos pedonais <-->, assim como a demarcação da localização espaços verdes / espaços para equipamentos a ceder nos termos da legislação aplicável <=>, corresponde a peça desenhada **E11** com a representação esquemáticas dos mesmos.

As parcelas e respectivos limites foram levantadas com base no Cadastro Rústico. Quando disponível, os limites com base em levantamento topográfico e em formato digital, referente a licenciamentos antecedentes, foram utilizados para o levantamento das áreas e respectivos limites, assim como, indicado o respectivo Artigo Matricial.

| Área (m2) | Secção do Cadastro Rústico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|-----------|----------------------------|------------------|---|
| 7024 m2   | 128-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 6506 m2   | 129-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 7876 m2   | 130-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 3435 m2   | 132-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 1550 m2   | 133-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 4244 m2   | 138-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |



| Área (m2) | Secção do Cadastro Rustico | Artigo Matricial | Classificação e qualificação dos solos              |
|-----------|----------------------------|------------------|---|
| 3833 m2   | 144-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 11023 m2  | 104-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 5074 m2   | 102-G                      | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 4212 m2   | 100-G                      | 8559             | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 1094 m2   | 99-G                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 1283 m2   | 98-G                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 3853 m2   | 94-G                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |
| 3713 m2   | 91-G                       | —                | Solo Urbano: Espaços Residenciais - A. a Estruturar |

### Proposta de condições a observar

As condições gerais a observar são as dispostas no Capítulo 04 do documento da Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira II. As condições específicas previstas para o **Estudo 11** são:

1. A pretensão deverá considerar os alinhamentos definidos no âmbito da peça desenhada **E9**, nomeadamente a ligação e prolongamento da **Rua da Lagariça** com o eixo estruturante **P7** proposto (consultar Anexo I: Proposta de Vias Estruturantes - ORU Ericeira II). Deveram ainda ser salvaguardado o prolongamento da **Praça da Amoreira** e respetiva ligação à **Rua das Lombas**; o prolongamento e desenvolvimento da **Rua Vale da Carrasqueira** e respetiva ligação com a **Rua da Figueira**; e a implantação de via de acesso local, entre a **Rua Caminho da Carrasqueira** e a **Rua da Figueira**, enquadrada com o traçados dos restantes eixos mencionados.



2. A implantação de espaço público verde e/ou de equipamentos, deverá respeitar a métrica estabelecida, sendo que a proposta de zona(s) de permeio deverá articular com o conjunto edificado proposto e com as vias pedonais, numa estrutura orgânica e contínua.
3. Para uma área de referência com aproximadamente **64720 m2**, partindo das áreas dos artigos rústicos, e dos artigos matriciais quando disponível, os parâmetros urbanísticos sugeridos decorrentes da análise à área de estudo, são os dispostos no seguinte quadro:

| Parâmetros Urbanísticos                   | Valores encontrados - Zona de Análise 07 | Valores propostos - Estudo 11 | Valores propostos - Zona de Análise 07 |
|---|--|-------------------------------|--|
| Áreas                                     | 179555,72 m2                             | 64720 m2                      | 179555,72 m2                           |
| Índice máximo de utilização do solo       | 0,16                                     | 0,40                          | 0,30                                   |
| Densidade habitacional                    | 11,00 fogos/ha                           | 20 fogos/ha                   | 18,24 fogos/ha                         |
| Número máximo de pisos acima cota soleira | 2-5                                      | 2-3                           | —                                      |
| Número de m2 espaço verde por fogo        | 42,11 m2                                 | PDM - 34 m2                   | 38,85 m2                               |
| Número de m2 espaço equipamento por fogo  | 22,00 m2                                 | PDM - 46 m2                   | 31,45 m2                               |
| % de Estacionamento público               | 51.49%                                   | PDM                           | —                                      |