



santa **comba** dão
câmara municipal

Junho de 2006

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTA COMBA DÃO	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	3
3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	3
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	8
6. CONDICIONANTES LEGAIS	8
7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	9
8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	10
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	10
Anexos	11
Planta de Enquadramento	1/50000
Planta da Área de Intervenção	1/10000

1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTA COMBA DÃO

Pretende-se, com o presente documento, que se submete à consideração da Câmara Municipal de Santa Comba Dão (CMSCD), justificar a elaboração do Plano de Urbanização de Santa Comba Dão.

O Concelho/Cidade de Santa Comba Dão, mais propriamente a sede de concelho, carece de atributos de qualidade e sustentabilidade urbana, que só se colocam quando tomamos consciência que o ambiente da cidade se vai degradando de forma progressiva e que os actuais métodos correntes de prática urbanística já não satisfazem as necessidades presentes.

A zona histórica da sede de concelho, evidencia hoje os resultados da ausência de Planeamento Estratégico e a ausência de um Plano de Urbanização, que permita assegurar a qualidade de vida urbana das populações. São exemplos mais evidentes o envelhecimento e degradação da zona histórica, que ocupa uma área expressiva e assumidamente ímpar na sua vertente arquitectónica.

Até agora, confiara-se a prática urbanística como apta para a resolução de todos os problemas que a evolução de Santa Comba Dão colocava, apoiada numa teoria sólida e numa perspectiva que ela era um organismo vivo cuja construção acarretava indissolúvelmente a transformação e o reequilíbrio através da nova construção.

Hoje, reconhecemos as limitações do Plano Director Municipal de Santa Comba Dão, como único instrumento de Planeamento eficaz.

A necessidade de implementação do Plano de Urbanização, justifica-se pela evolução demográfica do concelho de Santa Comba Dão nestes últimos anos, em que o crescimento foi rápido, tendo como consequência imediata a pressão urbanística sobre a área de intervenção, funcionando como uma alavanca para a necessidade urgente de definição de uma estratégia de ordenamento do território em geral, e em particular na área proposta de Plano, constituindo-se como a derradeira oportunidade para o Município de Santa Comba Dão proceder à rápida correcção dos erros urbanísticos do passado e à projecção e implementação de uma estrutura urbana correctamente organizada.

Requalificar territorialmente o concelho de Santa Comba Dão, identificando e preservando a dualidade sempre presente entre o rural e o urbano, como estrutura orgânica que faz parte da identidade da cidade/concelho, requalificando e renovando as áreas urbanas degradadas, renovando e animando as actividades económicas nas áreas mais nobres.

Neste contexto propõe-se a oportunidade de conceber o Plano de Urbanização para Santa Comba Dão. É vital para a área urbana de Santa

Comba Dão a oportunidade de conceber um projecto de qualidade, tendo em conta o seu potencial turístico, paisagístico e o próprio enquadramento regional.

O Plano de Urbanização vai proporcionar, a Santa Comba Dão, a oportunidade de se destacar, evidenciando o que já existe e aumentando a qualidade de vida com o correcto ordenamento territorial. Estabelecerá objectivos claros e possíveis de alcançar, num espaço que por si só já apresenta problemas urbanísticos, enquadrado entre o recurso água e a montanha.

Perante o conhecimento que já se detém do território, bem como dos interesses públicos e privados em presença, com o Plano de Urbanização que agora se propõe será desenvolvido tomando como base as opções estratégicas de intervenção, as potencialidades de reconversão urbanística e os objectivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A tramitação dos procedimentos exigíveis nos processos de elaboração e revisão de planos de urbanização (PU) e planos de pormenor (PP) é regulada pelos seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro que, na presente norma se designa por RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Despacho n.º 6600/2004, de 23 de Fevereiro, publicado no DR n.º 78 (2ª série), de 1 de Abril;
- Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro.

3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano é o decorrente do disposto nos artigos 88º e 89º do RJIGT, bem como da Portaria N.º 138/2005 de 2 de Fevereiro, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente no respeito a zonas inundáveis (Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Novembro) e ao cumprimento da Lei do Ruído (Decreto-Lei N.º 292/2000, de 14 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei N.º 259/2002, de 23 de Novembro).

Assim, o conteúdo material do Plano é o seguinte:

- A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores culturais e naturais a proteger;

- A concepção geral da organização urbana a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo e a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, bem como a identificação das áreas a recuperar ou a reconverter;
- A adequação do perímetro urbano definido no plano director municipal em função do zonamento e da concepção geral da organização urbana definidos;
- Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
- As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG).

O conteúdo documental do Plano, de acordo com os artigos do supra citado Decreto-Lei, o plano de urbanização é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de zonamento, que representa a organização urbana adoptada;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento;

e é acompanhado por:

- Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

De acordo com a Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, os planos de urbanização são acompanhados dos seguintes elementos:

- Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, que assinale as principais vias de comunicação e outras infra-estruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes;
- Planta da situação existente à data da elaboração do plano;
- Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas, bem como das informações prévias favoráveis

em vigor, substituível por declaração da câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;

- Plantas de identificação do traçado de infra-estruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia eléctrica, de recolha de resíduos e demais infra-estruturas relevantes, existentes e previstas, na área do plano;
- Carta da estrutura ecológica do aglomerado ou aglomerados;
- Extractos do regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano de urbanização;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção proposta para o Plano, que abrange uma superfície de 623,80 ha, integra-se nas Freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro, com delimitação conforme planta anexa.

Esta área desenvolve-se a Norte do Rio Dão, entre o IP3 e o traçado da Futura variante à cidade, até ao aglomerado do Pregoinho e ao Parque Industrial da Catraia. Foram constituídas onze Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), de acordo com os diferentes tipos de ocupação que se verificam na área de Plano:

- UOPG 01 - Requalificação do Centro Histórico de Santa Comba Dão, com uma área de desenvolvimento de 20,2 ha, actualmente a acusar um envelhecimento e uma degradação da sua estrutura física, que se define essencialmente como a estrutura de tecido mais antigo da Vila de Santa Comba Dão, a génese do local, onde se encontram localizados os principais edifícios / estruturas de cariz / valor patrimonial. Para esta UOPG, definir-se-ão critérios rigorosos de intervenção urbanística, ao nível de um mini Plano de Pormenor, de forma a permitir criar uma estrutura homogénea bem definida, bem regulada ao nível dos condicionamentos a que devem ser sujeitos os processos de obras (conservação, alteração, remodelação, ampliação, beneficiação, requalificação, etc.).
- UOPG 02 - Requalificação da Ribeira, com uma área de desenvolvimento de 36,50 ha, cuja estrutura se apresenta muito desqualificada, sendo visível mesmo um abandono progressivo, em grande parte do seu curso. O processo de requalificação da mesma encontra-se bem patente neste modelo de desenvolvimento de planeamento sustentável, com o qual se pretende devolver a mesma aos Santacombadenses.
Também associado a esta UOPG, está a necessidade de desenvolver uma Estrutura Verde contínua, que seria o Parque Verde de Santa

Comba Dão, desenvolver-se-á sempre ao longo da Ribeira, auxiliado por uma estrutura rodoviária, bem como todo um conjunto de vias pedonais, permitindo aos Santacombadenses o uso de uma “via ecológica”, cuja

mais valia será a de permitir novamente a comunhão da Ribeira com a população.

Pela importância natural da ribeira, pela sua degradação e abandono progressivo, pela envolvência que gera ao atravessar o centro de Santa Comba Dão e pelas suas potencialidades, justifica-se a intervenção nesta área, nomeadamente nas margens da mesma, no património construído a ela associado e, pela elevada qualidade da água. Do mesmo modo que a ribeira carece de intervenção, também da requalificação urbanística depende o seu estado de conservação.

- UOPG 03 - Requalificação da zona do Heliporto, Bombeiros Voluntários, Mercado Municipal e recinto da Feira semanal de Santa Comba Dão, com uma área de desenvolvimento de 8,6 ha, sendo fundamental interpretar a génese de funcionamento do actual contexto, as elevadas restrições que a presença física dos Bombeiros Voluntários e respectivo Heliporto, com as exigentes imposições ao nível da segurança e perímetros de protecção, condicionantes de todo o desenvolvimento e planeamento possível para a zona Poente de Santa Comba Dão, já para não falar das elevadas restrições urbanísticas que a actual zona de protecção à Helipista impõem em todo o tecido urbano do Centro Antigo e áreas limítrofes de Santa Comba Dão. O presente Plano prevê a deslocalização do referido Quartel dos Bombeiros, bem como do Heliporto, de forma a libertar Santa Comba Dão da asfixia de desenvolvimento urbanístico em que se encontra.

Também ao nível do Mercado Municipal, é intenção do Município de Santa Comba Dão, reconverter o espaço ocupado por este equipamento, devolvendo o espaço ao domínio público.

O recinto da Feira semanal, concentra nele todo o esforço de desenvolvimento e requalificação da Ribeira, tanto a montante como a jusante, funcionando assim como pólo de desenvolvimento ao mesmo, sendo uma enorme alavanca potenciadora de novos meios de desenvolvimento sustentado para esta zona da Vila de Santa Comba Dão.

- UOPG 04 – Requalificação da zona Central Norte de Santa Comba Dão, com uma área de desenvolvimento de 65,5 ha, engloba na sua maioria todo o tecido já estruturado, nomeadamente ao nível da localização da grande maioria dos equipamentos e edifícios públicos de relevante interesse, embora com alguns focos de desenvolvimento potencialmente gerador de dinamismo, nomeadamente ao nível de bolsas isentas de construção, passíveis de serem convertidas em conjuntos de serviços e equipamentos, tal como se verifica junto ao Ecomarché, já existente, sendo que está já garantida a instalação do Lidl em frente a esta estrutura comercial, havendo uma forte possibilidade de reconversão do resto da área remanescente nesta bolsa, num projecto estruturante ao nível do desenvolvimento da futura central rodoviária de Santa Comba

Dão, a par com o novo Mercado Municipal, concentrando duas estruturas, geradoras de movimentação e dinamismo, localizando-se próximo de equipamentos como a Escola Básica 2/3, a Escola

Secundária, o Centro de Saúde, o Bairro Social, o futuro Jardim de Infância de Santa Comba Dão, que se revê na adaptação do Antigo quartel da G.N.R.

- UOPG 05 – Requalificação da zona Norte de Santa Comba Dão, com uma área de desenvolvimento de 36,4 ha, engloba neste caso um tecido misto, embora já infra-estruturado, mas com muitas bolsas de desenvolvimento, estando englobados nesta UOPG, equipamentos como o Centro de Saúde, a Escola Secundária, o Quartel da G.N.R. o Pavilhão Gimnodesportivo e o Estádio Municipal. Sendo uma zona clara de expansão urbana, assim denominada no P.D.M., convém limitar o seu desenvolvimento face ao já elevado número de equipamentos nela existentes. Além destes, está também prevista a construção, entre o Centro de Saúde a Escola Secundária e a GNR, do Centro Educativo Oeste, tal como se perspectiva na Carta Educativa já aprovada. Nesta área, e enquadrado com o Estádio Municipal, será ainda de prever a construção de uma infra-estrutura hoteleira, núcleo de um futuro Centro de Estágio que contemplará o Estádio Municipal, a Cemedical, o Pavilhão Gimnodesportivo e a nova Policlínica.
- UOPG 06 – Requalificação da zona Norte / Nascente de Santa Comba Dão, com uma área de desenvolvimento 51,8 ha, que se impõe num tecido igualmente misto, fazendo fronteira a Nascente com o IP3 (Itinerário Principal n.º 3).
- UOPG 07 – Requalificação do Parque Industrial da Catraia, com uma área de desenvolvimento de 14,9 ha, estando concentrada nesta Unidade Operativa uma zona industrial consolidada, embora seja necessário proceder ao seu aumento, segundo determinados parâmetros de desenvolvimento, tendo sempre em vista as limitações impostas pela proximidade dos núcleos urbanos.
- UOPG 08 – Requalificação do lugar “Pregoíinho”, com uma área de desenvolvimento de 34,8 ha, na qual se impõem regras distintas relativamente a todas as outras UOPG, uma vez que o tecido / malha edificada é muito peculiar, é um pequeno núcleo rural, em que o resto da área afecta à UOPG é de cariz exclusivamente rural, em terrenos maioritariamente agrícolas, afectos à Reserva Agrícola Nacional.
- UOPG 09 – Requalificação da zona Poente / Norte de Santa Comba Dão, com uma área de desenvolvimento de 100,9 ha, sendo uma zona maioritariamente desprovida de construções, estando na sua grande maioria afecta a terrenos de cariz agrícola, grande parte deles afectos à Reserva Agrícola Nacional. Esta área encontra-se como uma zona potencial de inserção do futuro Quartel dos Bombeiros de Santa Comba Dão, bem como do futuro Heliporto, uma vez que é uma zona alta, relativamente a Santa Comba Dão, permitindo assim o seu uso por este tipo de equipamento sem condicionar o desenvolvimento que se pretende sustentado para toda a área abrangida pelo Plano de Urbanização.

- UOPG 10 – Requalificação da zona Poente de Santa Comba Dão, nomeadamente das Fontainhas, com uma área de desenvolvimento de 130,0 ha, é uma área mista, de carácter edificado e rural, onde se concentram alguns equipamentos, nomeadamente o Estádio Dr. Estevão de Faria, o Cemitério de Santa Comba Dão, o Estaleiro Municipal, entre outros. Também aqui, urge definir estratégias claras para um desenvolvimento do território sustentado, permitindo recuperar alguns aspectos negativos entretanto evidenciados, aferindo também a esta UOPG um carácter distinto das outras pela natureza da malha edificada e do potencial que ainda dela se pode extrair.
- UOPG 11 – Requalificação da zona Sul de Santa Comba Dão, com uma área de desenvolvimento de 124,2 ha, sendo uma zona de pouca relevância em termos de edificado, embora este exista, em pequenos núcleos concentrados de desenvolvimento reduzido, tem a particularidade de confinar a Sul com o Rio Dão, estando deste modo condicionado o seu desenvolvimento à aplicação do POAA (Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira)

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Enquadramento no PDM:

De acordo com a Planta de Ordenamento, a área de intervenção do Plano é abrangida pelas seguintes classificações de espaços: Espaços Urbanos, Espaços Urbanizáveis, Espaços Agrícolas pertencentes à RAN, Outros Espaços Agrícolas, Espaços Florestais, Espaços Naturais, Espaços Industriais Existentes, Espaços Industriais Propostos, Espaços Canais e Área Prospectiva.

Enquadramento no POAA

De acordo com a Planta Síntese, a área de intervenção do Plano é abrangida pelas seguintes classificações de espaços: Zona de Respeito à Barragem e dos Órgãos de Segurança e Utilização da Albufeira e Zona Reservada da Albufeira.

6. CONDICIONANTES LEGAIS

As condicionantes legais que incidem sobre a área de intervenção do Plano são as seguintes:

- Zona Reservada da Albufeira;
- Zona de Respeito da Barragem e dos Órgãos de Segurança e Utilização da Albufeira;
- Espaços Agrícolas pertencentes à RAN;
- REN;
- Espaços Canais;

- Superfícies Limitativas do Heliporto;
- Contracto de Exploração Mineira;
- Rede Eléctrica;
- Rede de Gás Natural.

7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Decorrente do que se afirmou até aqui, e tendo em atenção as directivas do PDM de Santa Comba Dão e do POAA, os objectivos programáticos estabelecidos para o Plano de Urbanização são:

- Assegurar uma efectiva integração da área a estudar na sua envolvente, tendo uma especial atenção às características paisagísticas que a constituem, simultaneamente, os seus grandes eixos e as barreiras que separam e dividem a cidade;
- Contribuir para uma identidade urbana própria da área, através da valorização das suas especificidades formais e dos grandes equipamentos existentes ou previstos, cuja importância programática, simbólica e presença arquitectónica lhe conferem um enorme potencial de afirmação urbana;
- Dotar a área de uma urbanidade afirmada pela sua morfologia, de forma a potenciar a criação de uma nova centralidade caracterizada pela sua complexidade funcional e potencial simbólico;
- Promover a criação de um parque verde urbano aproveitando as condições topográficas e paisagísticas do vale que circunda a ribeira.
- Valorizar as potencialidades topográficas e panorâmicas das encostas existentes, com a criação de uma área verde de lazer enquadrando os edifícios e loteamentos previstos;
- Estender a Rede Viária e o Sistema de Espaços Colectivos como elementos estruturantes e caracterizadores do tecido urbano;
- Equacionar a deslocalização de alguns equipamentos, nomeadamente o Quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão e da Helipista;
- Integrar os equipamentos colectivos e localizar ou redistribuir os equipamentos em falta;
- Garantir a viabilidade do Plano sob o ponto de vista urbanístico e económico-financeiro, através de uma abordagem realista e tecnicamente segura nas suas implicações orçamentais e na capacidade de penetração no mercado.

8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 24 meses para a elaboração do Plano de Urbanização de Santa Comba Dão, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1ª Fase – Estudos de Caracterização – 6 meses após deliberação Municipal da elaboração do Plano;
- 2ª Fase – Proposta de Plano – 8 meses após aceitação dos Estudos de Caracterização.
- 3ª Fase - Rectificações da Proposta de Plano – 6 meses úteis após recepção do parecer da CCDRC integrando eventuais alterações à proposta de Plano;
- 4ª Fase – Elaboração da Versão Final – 4 meses após conclusão da Discussão Pública.

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Urbanização, em conformidade com o Decreto-Lei N.º 380/99, de 22 de Setembro, com redacção dada pelo Decreto-Lei N.º 310/2003.

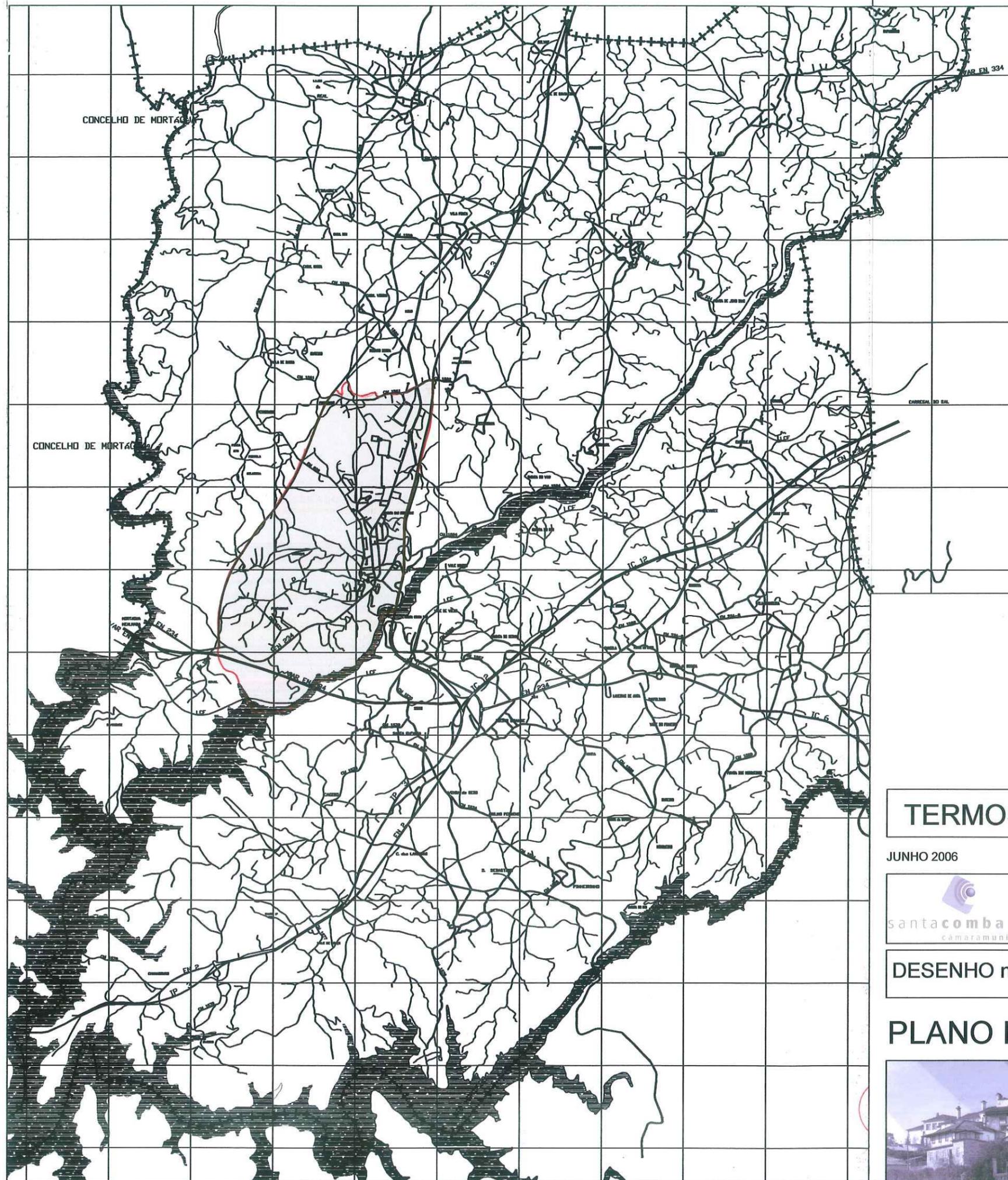
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A elaboração deste Plano de Urbanização é da responsabilidade da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, sob coordenação do Pelouro do Planeamento Urbanístico.

Para além do normal contributo dos diversos Serviços Municipais, a CMSCD poderá recorrer a consultores externos, dada a complexidade do Plano em causa.

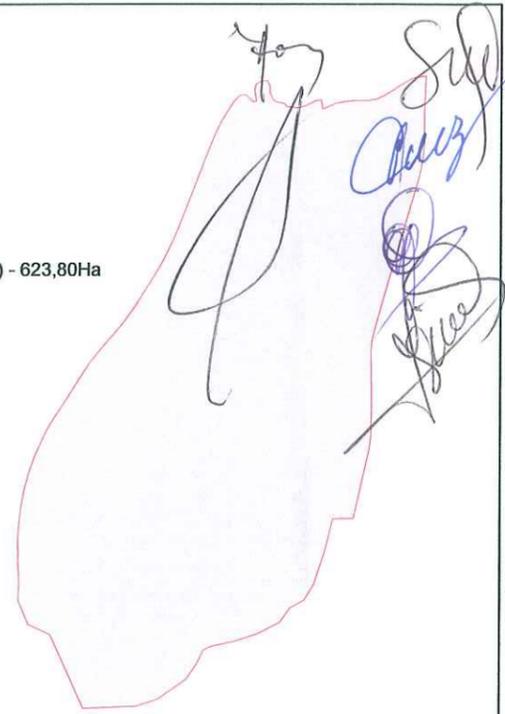
A equipa técnica será constituída pelos elementos do Gabinete de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei N.º 292/95, de 14 de Novembro.

ANEXOS



— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (PROPOSTA) - 623,80Ha

PLANO DE URBANIZAÇÃO - SANTA COMBA DÃO



TERMOS DE REFERÊNCIA - PU SANTA COMBA DÃO

JUNHO 2006

ESCALA 1/10.000



DESENHO n.º 01 - PLANTA DE ENQUADRAMENTO

PLANO DE URBANIZAÇÃO - SANTA COMBA DÃO



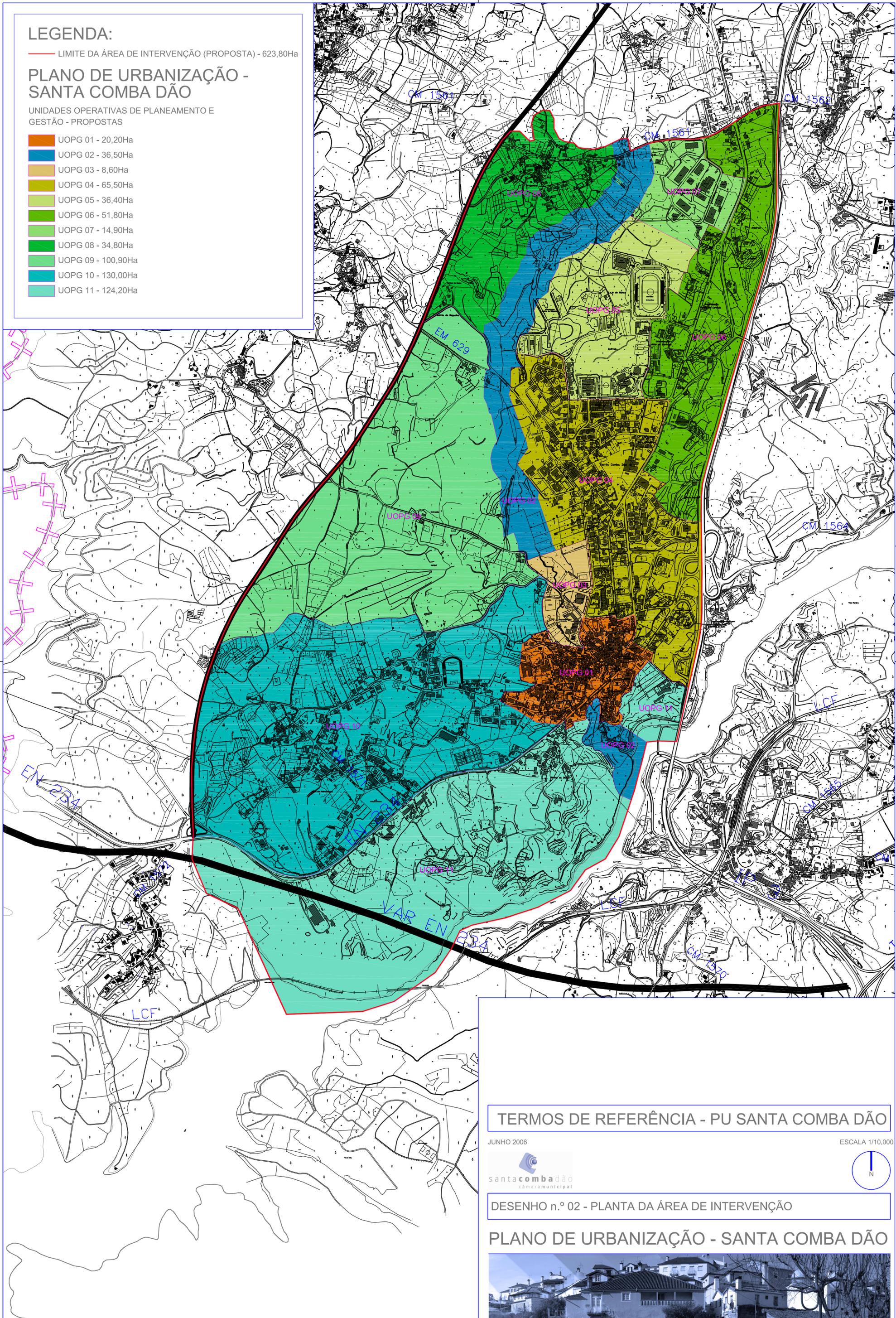
LEGENDA:

— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (PROPOSTA) - 623,80Ha

PLANO DE URBANIZAÇÃO - SANTA COMBA DÃO

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO - PROPOSTAS

- UOPG 01 - 20,20Ha
- UOPG 02 - 36,50Ha
- UOPG 03 - 8,60Ha
- UOPG 04 - 65,50Ha
- UOPG 05 - 36,40Ha
- UOPG 06 - 51,80Ha
- UOPG 07 - 14,90Ha
- UOPG 08 - 34,80Ha
- UOPG 09 - 100,90Ha
- UOPG 10 - 130,00Ha
- UOPG 11 - 124,20Ha



TERMINOS DE REFERENCIA - PU SANTA COMBA DAO

JUNHO 2006

ESCALA 1/10.000



DESENHO n.º 02 - PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

PLANO DE URBANIZAÇÃO - SANTA COMBA DÃO

