

# PLANODEPORMENORDOGRANJAL | TERMOS DE REFERÊNCIA

GRANJAL



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO GRANJAL	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	4
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	6
6. CONDICIONANTES LEGAIS	7
7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	7
8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	8
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	8
Anexos	9
Planta de Enquadramento, 1/50.000	
Planta da Área de Intervenção, 1/5.000	

## 1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO GRANJAL

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 Pormenor do Granjal.

Trata-se de uma zona marginal ao Rio Dão, localizada na margem direita, coincidente com a que consta na Planta Síntese do Plano Especial de Ordenamento da Albufeira da Agueira (POAA). Toda esta zona apresenta uma ocupação urbana estruturalmente frágil e, por isso, carecida de uma reestruturação coerente e funcional.

No âmbito do POAA, o Granjal é considerado uma Zona de Desenvolvimento Turístico (ZDT), o que lhe confere um estatuto excepcional no que diz respeito aos índices de ocupação do solo.

De acordo com o mesmo documento existe a obrigatoriedade das ZDT serem abrangidas por Planos de Pormenor, devendo esses planos integrar a reabilitação da zona ribeirinha e contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infra-estruturas de apoio à utilização do plano de água.

Sem a entrada em vigor do Plano de Pormenor do Granjal, fica eliminada qualquer iniciativa de desenvolvimento turístico nesta área, com claros prejuízos para o Município de Santa Comba Dão.

Outro factor justificativo da intenção de proceder à elaboração do Plano de Pormenor do Granjal é o estudo económico levado a cabo pela empresa *Deloitte*. Este estudo vem provar que a zona de intervenção tem qualidades e capacidades ímpares para sustentar um Projecto de Vocação Termal com impactos imediatos na economia do Município e da Região.

Neste âmbito, é opção deste Executivo proceder à execução de um instrumento de gestão territorial, considerando-se que, perante o nível de pormenorização exigido, a melhor opção passará pela execução de um Plano de Pormenor, em detrimento dos princípios de zonamento que um Plano de Urbanização estabeleceria.

Com a elaboração de um Plano de Pormenor serão estabelecidos conteúdos ao nível do desenho urbano e regras de gestão urbanística mais adequadas às especificidades que se pretendem impor. Neste quadro, o Plano de Pormenor permitirá concertar e detalhar todas as iniciativas de transformação física e predial que convergem sobre este território, constituindo-se como a base para a realização dos projectos de execução das redes de infra-estruturas, da arquitectura e dos espaços públicos.

Perante o conhecimento que já se detém do território, bem como dos interesses públicos e privados em presença, com o Plano de Pormenor que agora se propõe prevalecem as seguintes opções estratégicas:

- Requalificação urbana do edificado degradado;
- Criação de uma rede de espaços públicos coesa integrando equipamentos, zonas verdes, de estadia e de lazer e percursos pedonais com continuidade;
- Integração na estrutura urbana, do projecto das Termas do Granjal, equacionando as adaptações que se verifiquem convenientes à concretização de um espaço urbano qualificado, funcional e exemplar;
- Articulação e reforço das redes de infra-estruturas viárias em função da ocupação urbana a propor em Plano;
- Integração de condicionantes físicas em presença com ênfase para as características geológicas, geotécnicas e hidrogeológicas do território;
- Dinamização multifuncional da zona de Granjal através da introdução de equipamentos colectivos, comércio, serviços e actividades económicas.

Identifica-se também um conjunto de factores potenciadores do desenvolvimento urbano da área de intervenção, designadamente:

- Condições privilegiadas de exposição solar e uma paisagem excepcional;
- Estatuto de ZDT de grande valor turístico, resultante do regulamento do POAA;
- Perspectiva de desenvolvimento de soluções de reconversão a curto/médio prazo devido às características da estrutura fundiária;
- Bons níveis de acessibilidade rodoviária (proximidade aos principais eixos viários);
- Proximidade do Rio Dão e possibilidade de desenvolvimento da zona ribeirinha;

Em síntese, o Plano de Pormenor do Granjal 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 91º e 92º 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:

- Definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e patrimoniais a proteger;
- Definição da situação fundiária da área de intervenção e transformação proposta;
- Definição do desenho urbano identificando espaços públicos, circulação viária e pedonal, estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno e distribuição volumétrica, bem como localização de equipamentos e zonas verdes;
- Distribuição de funções e definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cêrceas;
- Definição de Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- Definição de operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- Estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
- Identificação do Sistema de Execução a utilizar na área de intervenção.

O conteúdo documental do Plano é o seguinte:

- Elementos que constituem o Plano – Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes;
- Elementos que acompanham o Plano – Relatório (fundamentando as soluções adoptadas), Programa de Execução e Plano de Financiamento (contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas e meios de financiamento das mesmas);
- Demais elementos que acompanham o Plano – Planta de enquadramento, planta da situação existente, relatório e/ou planta de compromissos, extractos do regulamento, das plantas de ordenamento e condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor, plantas de infra-estruturas e equipamentos urbanos, perfis transversais e longitudinais e elementos relativos à discussão pública;

#### 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção proposta para o Plano, que abrange uma superfície de 28.46 ha, integra-se nas Freguesias de Treixedo, Couto do Mosteiro e Santa Comba Dão, com delimitação conforme planta anexa.

Esta área desenvolve-se pela margem direita do Rio Dão, conforme a Planta Síntese do POAA. Tendo em conta a área do Plano de Pormenor e intenções claras do POAA, o Plano carece ser entendido como uma unidade de planeamento e gestão. Assim sendo e tendo em conta as directrizes do POAA remete-se para o Regulamento do mesmo, nomeadamente os artigos 17.º, 29.º, 30.º, 31.º, 37.º, 38.º, 40.º, 41.º e 45.º.

O núcleo central é formado por habitações unifamiliares, com um ou dois pisos, agrupadas entre si. A maioria destes imóveis apresenta sinais evidentes de degradação devido, em alguns casos, à fraca qualidade das obras de intervenção, e noutros, devido ao facto de a construção inicial nunca se ter concluído. Este núcleo central apresenta uma forma irregular, desenvolvendo-se ao longo da Estrada Municipal n.º 1564, virado de costas para o Rio Dão.

Os dois conjuntos mais dispersos, apresentam características diferentes. As construções são mais isoladas e de época construtiva mais recente; as fachadas principais encontram-se já viradas para o Rio Dão, o principal factor que caracteriza estas construções deve-se ao facto de serem edifícios igualmente de habitação, mas cuja génese inicial já foi intervencionada, ou são construções de raiz recentes, cujo estado de conservação é bom, pese embora o facto de serem construções incaracterísticas, sem qualquer qualidade estética, razão pela qual acabam também por “agredir” toda a paisagem do lugar.

Em todos os lugares o Espaço Público é inexistente ou de fraca qualidade, facto que é agravado pela inexistência de passeios e de mobiliário urbano.

O Granjal apresenta-se como um meio rural, com um edificado disperso, apesar de não evidenciar qualquer valor patrimonial de especial relevância, nem um tecido construído de desenvolvimento estruturado, é uma pérola junto do plano de água, constituído pelo Rio Dão, que se situa a Sul do seu desenvolvimento.

O núcleo edificado, embora algo disperso, revela uma ocupação mais intensa junto à via principal que serpenteia pela localidade, estando circunscrito a uma pequena mancha construída que se vai desvanecendo à medida que nos afastamos do centro do lugar.

Constata-se naturalmente que o desenvolvimento do edificado cresceu, de modo desordenado, revelador de uma total ausência de regras urbanísticas, sobretudo na última década, face à constante procura de terrenos junto da água (Rio Dão).

## 5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Regulamento do POAA estabelece no ponto n.º 4 do artigo 38º o regime de excepção para o Granjal, no que respeita à capacidade máxima de ocupação (número de camas) e onde é permitida a construção de empreendimentos turísticos e de equipamentos e infra-estruturas de apoio ao turismo, devendo a sua capacidade e acessibilidades ser avaliada no âmbito de um Plano de Pormenor, em função da viabilidade económica do empreendimento.

O mesmo Regulamento, à excepção dos aglomerados da Franca e do Granjal classifica toda a área como Espaço Florestal e Espaço Agrícola, cujas regras de ocupação são estabelecidas pelos artigos 26º e 24º respectivamente.

## 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;
- Espaço Agrícola;
- Espaço Florestal.

## 7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A Área de Intervenção, marcada por um processo de desenvolvimento histórico e urbano, recomenda uma abordagem estruturante, em que a definição da imagem urbana assume papel importante, o que implica a definição das soluções ao nível do desenho urbano. Esta necessidade é acentuada face ao peso dos projectos de natureza termal e aproveitamento turístico.

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

- Reordenamento da área de intervenção, através do estabelecimento duma estrutura coerente que articule os diversos valores em presença;
- Reconversão das áreas urbanas existentes, através da criação de uma nova malha urbana, que confira uma imagem de modernidade à área e garanta a sua sustentabilidade ambiental;
- Recuperação e reconversão de edifícios de qualidade, integrando-os na nova proposta de estrutura urbana;
- Definição da distribuição de usos mistos de habitação e terciário, de forma a garantir os parâmetros estabelecidos nos presentes Termos de Referência;
- Melhoria das infra-estruturas existentes e suas ligações à sede de concelho e ao Rio Dão, assegurando uma maior permeabilidade entre a área de intervenção e a frente ribeirinha;
- Incremento dos níveis de acessibilidade, através do estabelecimento de conexões entre os diferentes operadores e sistemas de transporte, com a melhoria da qualidade das infra-estruturas existentes e criação de novas infra-estruturas;
- Promoção da concertação entre as iniciativas públicas e privadas a envolver na execução do Plano.

## 8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 12 meses para a elaboração do Plano de Pormenor do Granjal, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase – Estudos de Caracterização – 3 meses após deliberação Municipal da elaboração do Plano;

2ª Fase – Proposta de Plano – 4 meses após aceitação dos Estudos de Caracterização.

3ª Fase – Rectificações da Proposta de Plano – 3 meses úteis após recepção do parecer da CCDRC integrando eventuais alterações à proposta de Plano;

4ª Fase – Elaboração da Versão Final – 2 meses após conclusão da Discussão Pública.

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

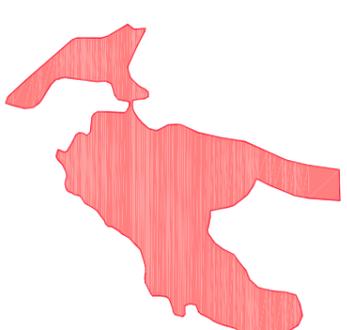
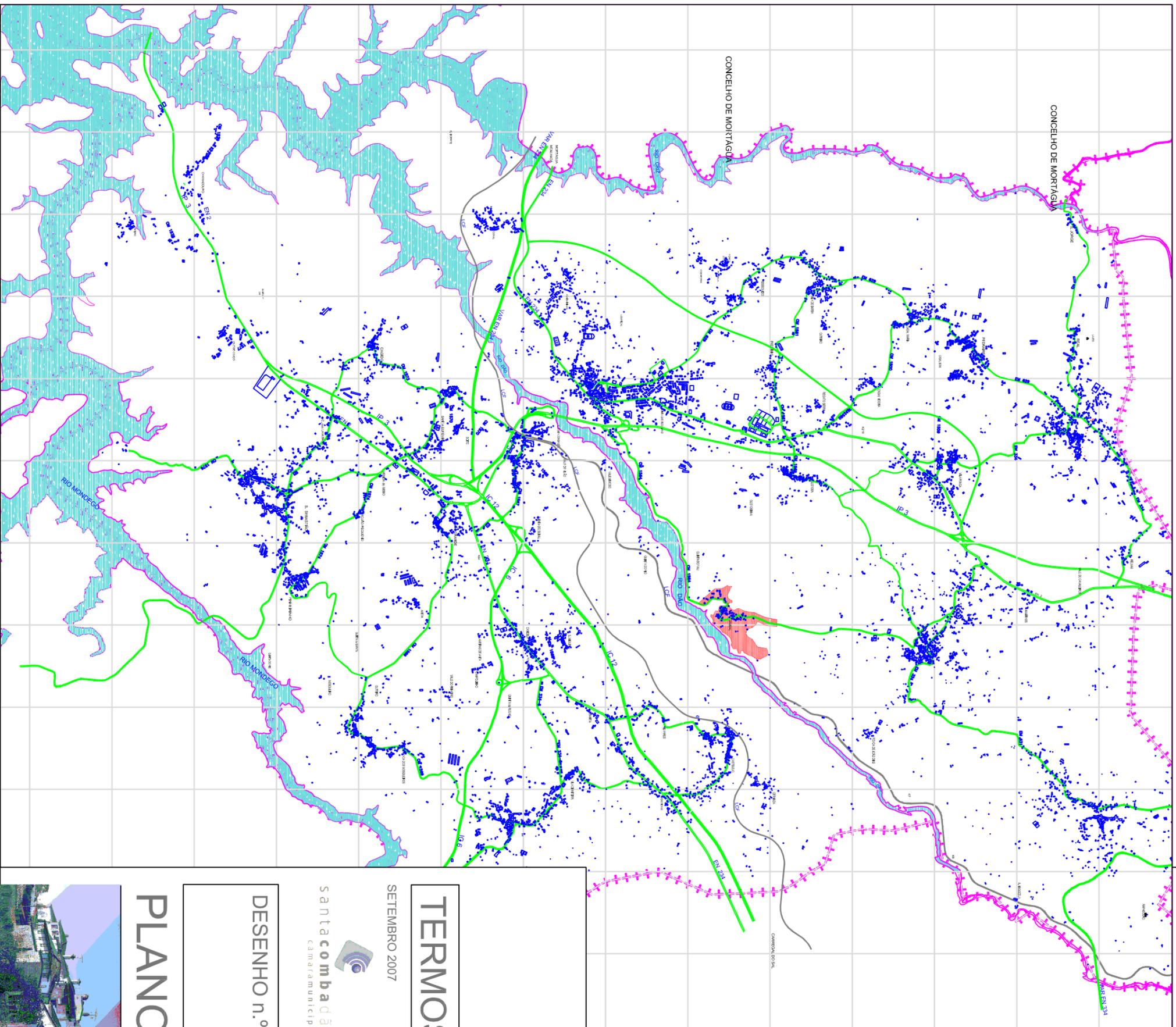
## **9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

A elaboração deste Plano de Pormenor 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



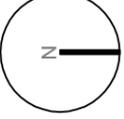
LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (PROPOSTA) - 28,46HA

# TERMOS DE REFERÊNCIA - PP GRANJAL

SETEMBRO 2007

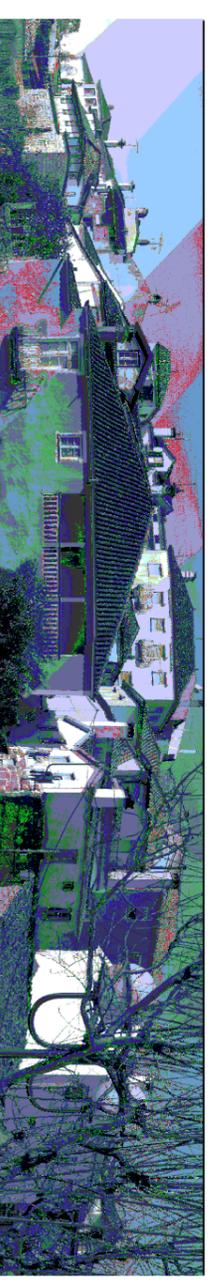
ESCALA 1/50.000

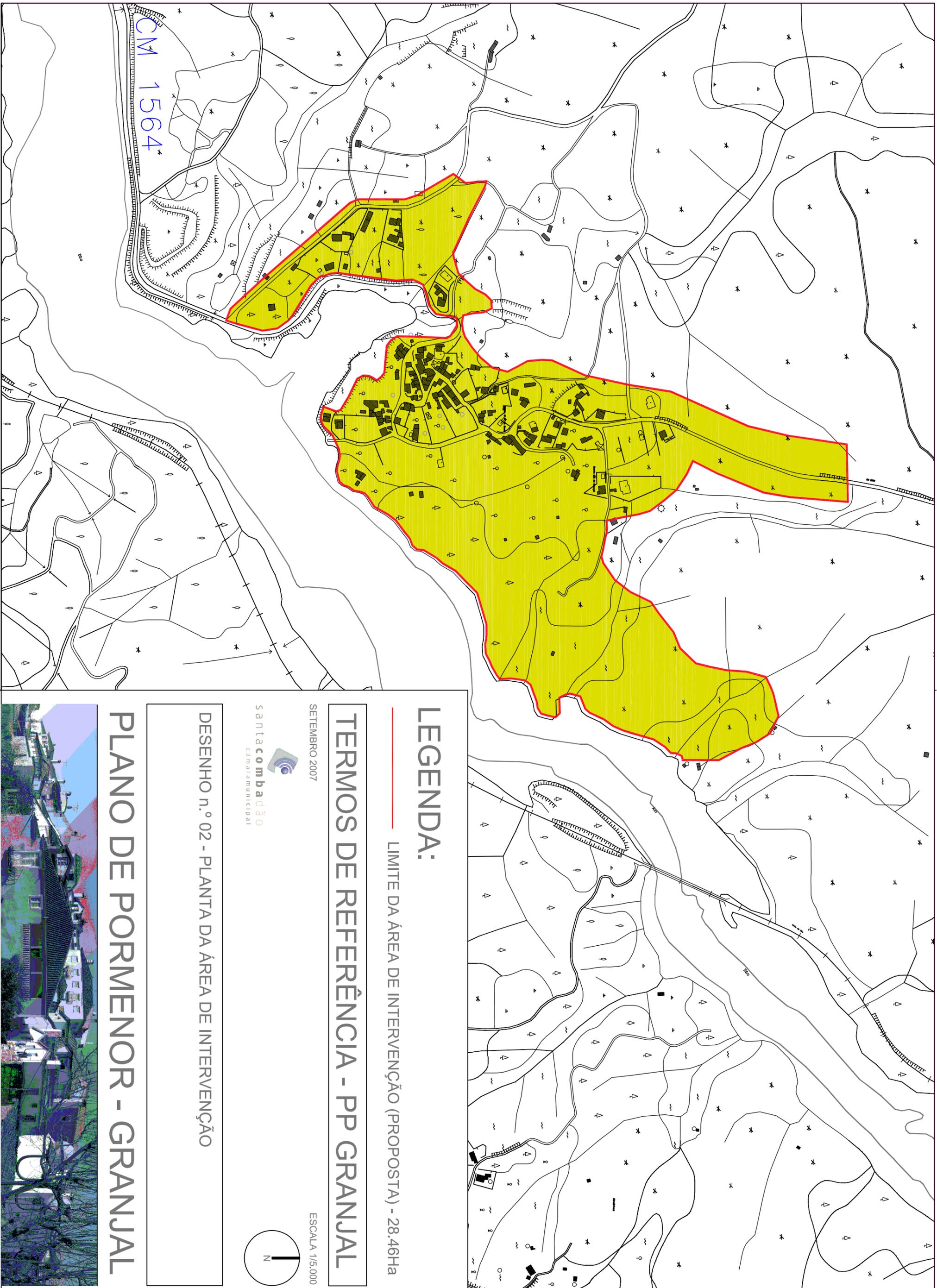

  
**santa combação**
  
 câmara municipal



DESENHO n.º 01 - PLANTA DE ENQUADRAMENTO

## PLANO DE PORMENOR - GRANJAL





## LEGENDA:

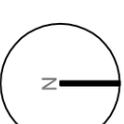
— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (PROPOSTA) - 28.46Ha

## TERMOS DE REFERÊNCIA - PP GRANJAL

SETEMBRO 2007

ESCALA 1/5.000

  
santa**combação**  
câmara municipal



DESENHO n.º 02 - PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## PLANO DE PORMENOR - GRANJAL

