



santa **comba** dão  
câmara municipal

## **ÍNDICE**

- 1. Introdução – Oportunidade de elaboração do Plano de Urbanização de Santa Comba Dão**
- 2. Enquadramento legal**
- 3. Conteúdo material e documental do Plano**
- 4. Enquadramento territorial da área de intervenção**
- 5. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial**
- 6. Condicionantes legais**
- 7. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística**
- 8. Fases e prazos para a elaboração do Plano**
- 9. Constituição da equipa técnica do Plano**

### **Anexos**

Planta de Enquadramento, 1/10 000

Planta da Área de Intervenção, 1/5 000

## **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.

O centro antigo 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 Municipal eficaz, em vigor até à data no concelho.

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 distinguir, 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 (*alterado*)**

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 46/2009, de 20 de Fevereiro que, na presente norma se designa por RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro com as alterações do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho com as alterações do Decreto-Lei n.º 58/201, de 4 de Maio;
- Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio;
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio;
- Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio.

## **3. Conteúdo material e documental do Plano (*alterado*)**

O conteúdo material e documental do Plano será 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 9/2007, de 17 de Janeiro) e da Avaliação Ambiental Estratégica (Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de Junho com as alterações do Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio).

Assim, o conteúdo material do Plano será o constante no artigo 88.º do RJIGT.

O conteúdo documental do Plano será elaborado nos termos do artigo 89.º do RJIGT e do artigo 2.º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro e que se passa a descrever:

1 - O Plano de Urbanização é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, escala 1:5000;
- c) Planta de Condicionantes, escala 1:5000.

2 – O Plano de Urbanização é acompanhado por:

- a) Relatório Técnico;
- b) Programa de Execução e Meios de Financiamento;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Relatório de ponderação e participações em sede de Discussão Pública;
- e) Estudo de Caracterização;
- f) Estudo urbanístico não vinculativo – Estudo Hidrológico e Hidráulico da Ribeira das Hortas;
- g) Mapa de Ruído – Análise do ruído ambiente exterior na zona urbana de Santa Comba Dão;
- h) Planta de Enquadramento, escala 1:10000;
- i) Planta da Situação Existente, escala 1:5000;
- j) Planta de Orientação Executória, escala 1:5000.
- k) Planta da Reserva Ecológica Nacional, escala 1:5000;
- l) Planta das Zonas Inundáveis dentro de Perímetro Urbano, escala 1:5000;
- m) Planta das Licenças e Autorizações emitidas entre 2002 e 2011 e Informações Prévias favoráveis em vigor, escala 1:5000;
- n) Extractos do regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira, do Plano Director Municipal de Santa Comba Dão e planta síntese do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Comba Dão.

#### 4. Enquadramento territorial da área de intervenção *(alterado)*

A Área de Intervenção proposta para o Plano, que abrange uma superfície de 624,80 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 Pregóinho e ao Parque Industrial da Catraia. Foram constituídas seis Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), de acordo com os diferentes tipos de ocupação que se verificam na área de Plano:

Sem prejuízo dos objectivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objectivos gerais:

- a) Garantir a evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse colectivo;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas essenciais;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

A **UOPG 1 – Centro** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção de parte do troço da Avenida das Hortas, vias de acesso e respectivos nós de acesso;
- b) Construção de parte do troço da Ciclovia;
- c) Requalificação do perfil transversal da Avenida Sá Carneiro;
- d) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde Urbano, dotados das infra-estruturas necessárias em articulação com os usos pré-existentes a mantendo e os previstos;
- e) Requalificação do mercado municipal;
- f) Construção de infra-estruturas para a ampliação das áreas habitacionais e de comércio e serviços.

A **UOPG 2 – Norte** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção de parte do troço da Avenida das Hortas, arruamentos interiores e nós de acesso;
- b) Construção de parte do troço da Ciclovia;
- c) Reperfilamento e alteração parcial do traçado da Rua do Pregóinho;
- d) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde Urbano, dotados das infra-estruturas necessárias aos usos previstos.

A **UOPG 3 – Poente** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção de parte do troço da Avenida das Hortas, arruamentos interiores e nós de acesso;
- b) Construção de parte do troço da Ciclovia;
- c) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde de Enquadramento e de Protecção, dotados das infra-estruturas necessárias aos usos previstos.

A **UOPG 4 – Sul** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção da Rua Nova e respectivas obras de urbanização;
- b) Construção dos nós de acesso na EX-EN234;
- c) Colmatação de arruamentos interiores pré-existentes;
- d) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde Urbano, dotados das infra-estruturas necessárias aos usos previstos;
- e) Ampliação do Cemitério Municipal.

A **UOPG 5 – Parque Verde da Cidade** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Requalificação do leito e margens da Ribeira das Hortas;
- b) Abate das espécies tropicais invasoras ou daquelas que contribuam para a degradação do ecossistema ribeirinho;
- c) Arborização pontual com espécies ribeirinhas e autóctones;
- d) Construção de passadiços ou pontões sobre a Ribeira das Hortas de ligação à Avenida das Hortas;
- e) Construção de infra-estruturas de apoio à permanência e fruição das áreas verdes;
- f) Construção de percursos pedonais e respectivos pontos de iluminação e mobiliário urbano de apoio.

A **UOPG 6 – Rua das Hortas e equipamento** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Requalificação do perfil transversal da rua das Hortas;
- b) Construção das infra-estruturas para a instalação de equipamento.

## 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 (*alterado*)**

Previa-se inicialmente 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.

Porém, decorrente das profundas alterações legais inerentes aos elementos que servem de base e acompanham os planos como é o caso da Avaliação Ambiental Estratégica (2007), da necessidade de elaborar Mapa de Ruído (2007), da necessidade de homologação cartográfica (2009) e das carências financeiras da Câmara Municipal que tem feito um esforço para a concretização deste e de outros PMOTS, o prazo global de elaboração do Plano de Urbanização de Santa Comba Dão, será de 72 meses.

Aos prazos definidos acrescem os prazos para os procedimentos administrativos constantes no artigo 81.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (RJIGT).

### **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 Câmara Municipal 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**

## **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.

O centro antigo 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 indissolivelmente 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 Municipal eficaz, em vigor até à data no concelho.

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 distinguir, 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 *(alterado)***

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 46/2009, de 20 de Fevereiro que, na presente norma se designa por RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro com as alterações do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho com as alterações do Decreto-Lei n.º 58/201, de 4 de Maio;
- Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio;
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio;
- Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio.

## **3. Conteúdo material e documental do Plano *(alterado)***

O conteúdo material e documental do Plano será 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 9/2007, de 17 de Janeiro) e da Avaliação Ambiental Estratégica (Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de Junho com as alterações do Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio).

Assim, o conteúdo material do Plano será o constante no artigo 88.º do RJIGT.

O conteúdo documental do Plano será elaborado nos termos do artigo 89.º do RJIGT e do artigo 2.º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro e que se passa a descrever:

1 - O Plano de Urbanização é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, escala 1:5000;
- c) Planta de Condicionantes, escala 1:5000.

2 – O Plano de Urbanização é acompanhado por:

- a) Relatório Técnico;
- b) Programa de Execução e Meios de Financiamento;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Relatório de ponderação e participações em sede de Discussão Pública;
- e) Estudo de Caracterização;
- f) Estudo urbanístico não vinculativo – Estudo Hidrológico e Hidráulico da Ribeira das Hortas;
- g) Mapa de Ruído – Análise do ruído ambiente exterior na zona urbana de Santa Comba Dão;
- h) Planta de Enquadramento, escala 1:10000;
- i) Planta da Situação Existente, escala 1:5000;
- j) Planta de Orientação Executória, escala 1:5000.
- k) Planta da Reserva Ecológica Nacional, escala 1:5000;
- l) Planta das Zonas Inundáveis dentro de Perímetro Urbano, escala 1:5000;
- m) Planta das Licenças e Autorizações emitidas entre 2002 e 2011 e Informações Prévias favoráveis em vigor, escala 1:5000;
- n) Extractos do regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira, do Plano Director Municipal de Santa Comba Dão e planta síntese do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Comba Dão.

#### 4. Enquadramento territorial da área de intervenção *(alterado)*

A Área de Intervenção proposta para o Plano, que abrange uma superfície de 624,80 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 Pregóinho e ao Parque Industrial da Catraia. Foram constituídas seis Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), de acordo com os diferentes tipos de ocupação que se verificam na área de Plano:

Sem prejuízo dos objectivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objectivos gerais:

- a) Garantir a evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse colectivo;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas essenciais;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

A **UOPG 1 – Centro** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção de parte do troço da Avenida das Hortas, vias de acesso e respectivos nós de acesso;
- b) Construção de parte do troço da Ciclovia;
- c) Requalificação do perfil transversal da Avenida Sá Carneiro;
- d) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde Urbano, dotados das infra-estruturas necessárias em articulação com os usos pré-existentes a mantendo e os previstos;
- e) Requalificação do mercado municipal;
- f) Construção de infra-estruturas para a ampliação das áreas habitacionais e de comércio e serviços.

A **UOPG 2 – Norte** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção de parte do troço da Avenida das Hortas, arruamentos interiores e nós de acesso;
- b) Construção de parte do troço da Ciclovia;
- c) Reperfilamento e alteração parcial do traçado da Rua do Pregóinho;
- d) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde Urbano, dotados das infra-estruturas necessárias aos usos previstos.

A **UOPG 3 – Poente** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção de parte do troço da Avenida das Hortas, arruamentos interiores e nós de acesso;
- b) Construção de parte do troço da Ciclovia;
- c) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde de Enquadramento e de Protecção, dotados das infra-estruturas necessárias aos usos previstos.

A **UOPG 4 – Sul** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Construção da Rua Nova e respectivas obras de urbanização;
- b) Construção dos nós de acesso na EX-EN234;
- c) Colmatação de arruamentos interiores pré-existentes;
- d) Criação de espaços verdes de utilização colectiva, inseridos na categoria de Verde Urbano, dotados das infra-estruturas necessárias aos usos previstos;
- e) Ampliação do Cemitério Municipal.

A **UOPG 5 – Parque Verde da Cidade** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Requalificação do leito e margens da Ribeira das Hortas;
- b) Abate das espécies tropicais invasoras ou daquelas que contribuam para a degradação do ecossistema ribeirinho;
- c) Arborização pontual com espécies ribeirinhas e autóctones;
- d) Construção de passadiços ou pontões sobre a Ribeira das Hortas de ligação à Avenida das Hortas;
- e) Construção de infra-estruturas de apoio à permanência e fruição das áreas verdes;
- f) Construção de percursos pedonais e respectivos pontos de iluminação e mobiliário urbano de apoio.

A **UOPG 6 – Rua das Hortas e equipamento** obedece ao seguinte programa operacional:

- a) Requalificação do perfil transversal da rua das Hortas;
- b) Construção das infra-estruturas para a instalação de equipamento.

## 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 (*alterado*)**

Previa-se inicialmente 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.

Porém, decorrente das profundas alterações legais inerentes aos elementos que servem de base e acompanham os planos como é o caso da Avaliação Ambiental Estratégica (2007), da necessidade de elaborar Mapa de Ruído (2007), da necessidade de homologação cartográfica (2009) e das carências financeiras da Câmara Municipal que tem feito um esforço para a concretização deste e de outros PMOTS, o prazo global de elaboração do Plano de Urbanização de Santa Comba Dão, será de 72 meses.

Aos prazos definidos acrescem os prazos para os procedimentos administrativos constantes no artigo 81.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (RJIGT).

### **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 Câmara Municipal 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**



**LEGENDA:**

- LIMITES**
-  PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTA COMBA DÃO
  -  LIMITE DO CONCELHO
- EQUIPAMENTOS EXISTENTES**
-  SAÚDE
  -  EDUCATIVOS
  -  DESPORTIVOS
  -  RELIGIOSOS
  -  CULTURAS
  -  PROTEÇÃO CIVIL
- REDE VIÁRIA NACIONAL**
-  IP 3
  -  EN 224
  -  LINHA DA BEIRA ALTA

Entidade proprietária de Cartografia: Câmara Municipal de Santa Comba Dão  
 Sistema Cartográfico Oficial: ---  
 Data, N.º de homologação e escala: Inexistente  
 Sistema de Coordenadas: ---  
 Autoridade Cartográfica, Data e Estado: ---  
 Câmara Municipal de Santa Comba Dão

**PLANTA DE ENQUADRAMENTO**

ESCALA: 1/10.000  
 DATA: MARÇO | 2012  
 FOLHA: 01



GABINETE DE PLANEJAMENTO E URBANISMO  
 NÚCLEO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
 Vitoria Lemos Lopes, Presidente do Território



**PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTA COMBA DÃO**



RESERVADOS TODOS OS DIREITOS DE AUTORIA, REPRODUÇÃO E DIFUSÃO. Não é permitida a utilização sem a autorização expressa do Gabinete de Planeamento e Urbanismo. 2012

DESEIGNADO E ELABORADO POR: [Logo]

