



santa **comba** dão
câmara municipal

Junho de 2006

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	1/50000
Planta da Área de Intervenção	1/10000

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, que se desenvolve desde o nó de acesso ao IP3 (nó da Franca) até à aldeia do Granjal. Toda esta zona apresenta uma ocupação urbana estruturalmente frágil e, por isso, carecida de uma reestruturação coerente e funcional.

No âmbito do Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira (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 estabelecerá.

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 cérceas;
- 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;
- Outros estudos sectoriais: Estudo Geológico – Geotécnico e Hidrogeológico, Estudo de Tráfego, Estudo de Ruído, Estudo de Incidências Ambientais, Estudo de Panorâmicas Urbanas e Projecto das Infra-estruturas de Saneamento – Redes Primárias.

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção proposta para o Plano, que abrange uma superfície de 131,60 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, desde o Nó da Franca até ao aglomerado do Granjal. Foram constituídas três Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), de acordo com os diferentes tipos de ocupação que se verificam na área de Plano:

- A UOPG 1, com uma área de 12,4 ha, engloba a zona da Franca que tem como característica topológica a função residencial e estabelece a fronteira entre o Plano de Pormenor do Granjal e o Plano de Urbanização de Santa Comba Dão.
- A UOPG 2, com uma área de 45,4 ha, caracteriza-se essencialmente por conter a única via de ligação entre o Granjal e Santa Comba Dão e ao principal eixo rodoviário da região, o IP3. A requalificação desta via é essencial para o desenvolvimento do aglomerado do Granjal bem como do percurso marginal que oferece uma panorâmica sobre o Rio Dão de excepcional beleza.
- A UOPG 3, com uma área de 73,8 ha, caracteriza-se por ser uma zona de construções habitacionais, que se dividem em três núcleos residenciais: um central (mais compacto) e dois conjuntos mais dispersos.

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.

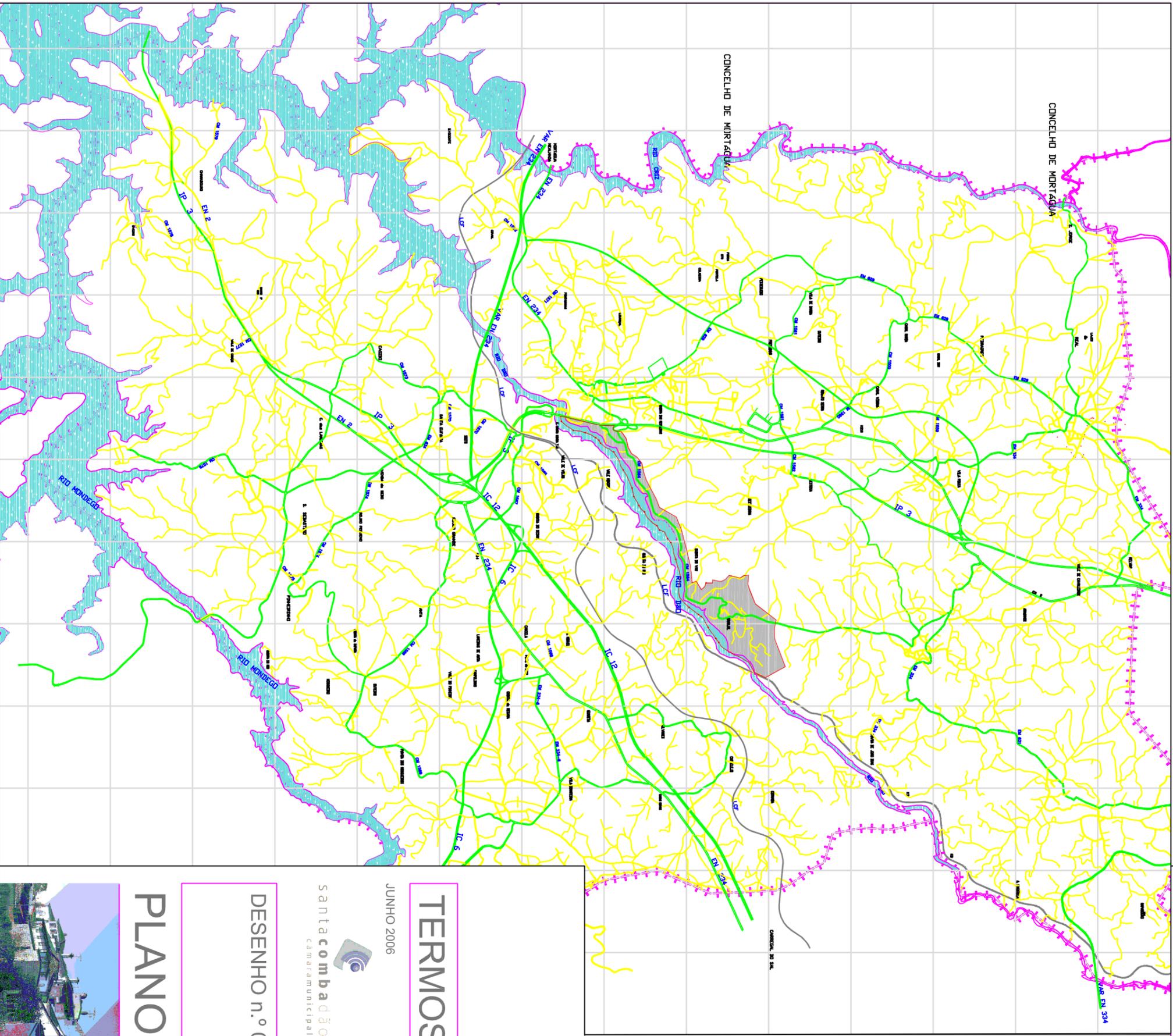
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

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



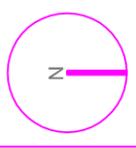
— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (PROPOSTA) - 131,60Ha
PLANO DE PORMENOR - GRANJAL

TERMOS DE REFERÊNCIA - PP GRANJAL

JUNHO 2006

ESCALA 1/10,000

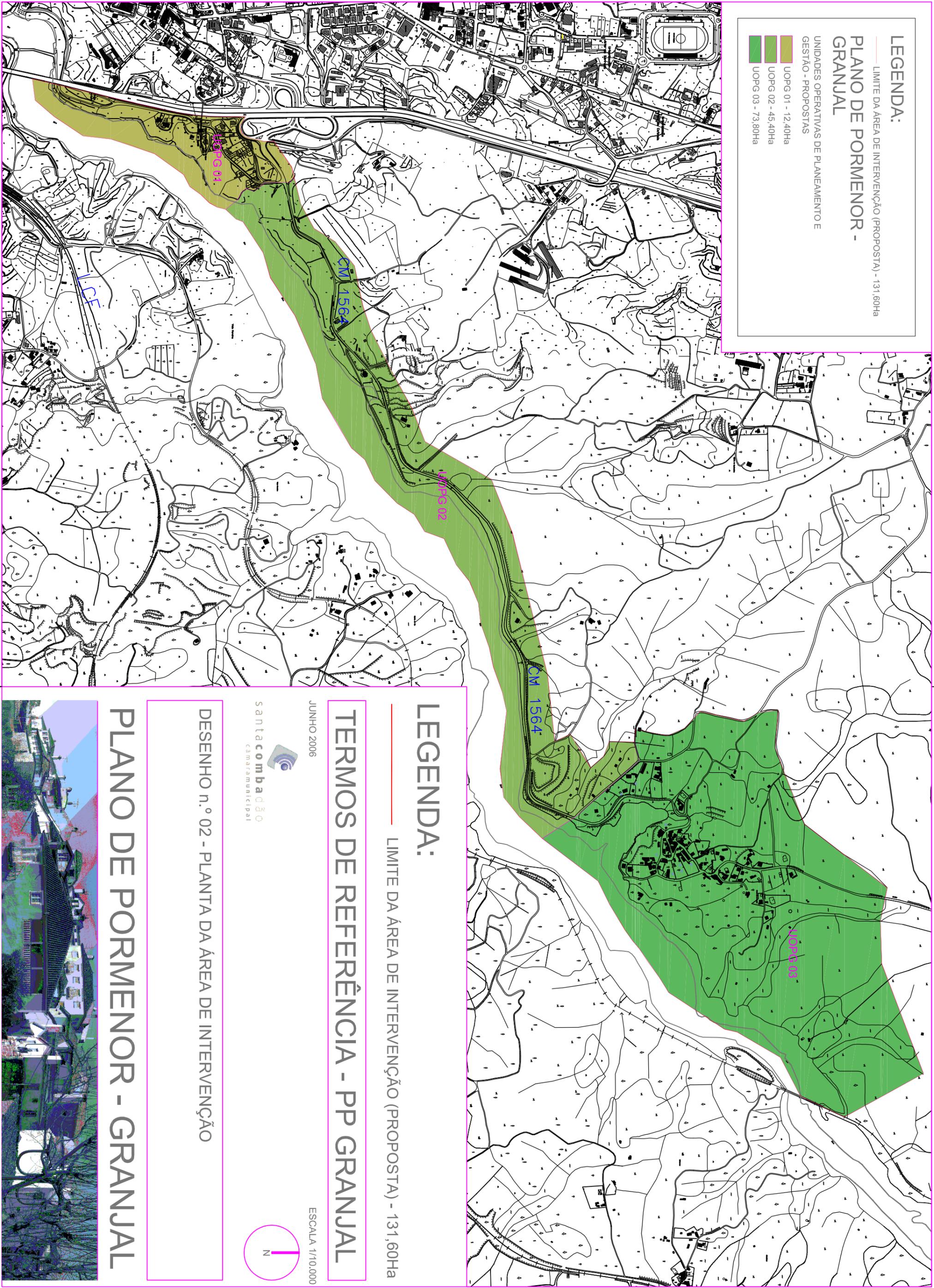
santa **com**bação
 camaramunicipal



DESENHO n.º 01 - PLANTA DE ENQUADRAMENTO

PLANO DE PORMENOR - GRANJAL





LEGENDA:
 — LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (PROPOSTA) - 131,60Ha
PLANO DE PORMENOR - GRANJAL

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO - PROPOSTAS

- UOPG 01 - 12,40Ha
- UOPG 02 - 45,40Ha
- UOPG 03 - 73,80Ha

LEGENDA:
 — LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (PROPOSTA) - 131,60Ha

TERMOS DE REFERÊNCIA - PP GRANJAL

JUNHO 2006

ESCALA 1/10.000

DESENHO n.º 02 - PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

PLANO DE PORMENOR - GRANJAL

santa **com**bação
 camaramunicipal

