



REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DA CERCA

RELATÓRIO Volume 2

JUNHO de 2007

CÂMARA MUNICIPAL DE
FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

**REVISÃO DO PLANO
DE PORMENOR DA
ZONA DA CERCA**

RELATÓRIO

Volume 2

JUNHO de 2007

**CÂMARA MUNICIPAL DE
FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO**

1. ÂMBITO E ESTRUTURA DO PLANO

O presente documento constitui o resultado do trabalho desenvolvido no âmbito da 2ª fase da Revisão do Plano de Pormenor (P.P.) da Zona da Cerca, de acordo com as condições do contrato celebrado entre a Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo e a Plural, Planeamento Urbano Regional e de Transportes, Lda. Este contrato prevê o seguinte faseamento para a elaboração do Plano:

1ª Fase - Análise e Diagnóstico

Esta fase constituiu o período de recolha da informação necessária à compreensão das condições físicas, urbanísticas e sócio-económicas da zona de intervenção, sua análise e interpretação. Foi efectuado o diagnóstico da situação, mediante a identificação das principais carências e potencialidades, e elaborada uma primeira versão da Planta de Implantação, verificando-se não haver condicionantes legais nem servidões administrativas e restrições de utilidade pública que dêem origem à Planta de Condicionantes.

Fase Intercalar - Apreciação da 1ª Fase

Fase de apreciação dos elementos entregues na fase anterior.

2ª Fase - Proposta do Plano de Pormenor

Nesta fase desenvolveu-se a proposta anterior, integrando também o estudo prévio das infraestruturas urbanísticas. Foi elaborada a versão final da Planta de Implantação. Com base na solução urbanística adoptada, é também apresentado o Regulamento Urbanístico, o Programa de Execução e de Financiamento, culminando esta fase de trabalhos com a apresentação da Proposta do Plano.

Fase Intercalar - Apreciação da Proposta do Plano

Durante esta fase serão apreciados pela Comissão Técnica de Acompanhamento e entidades consultadas os elementos entregues na Fase anterior e realizado o Inquérito Público do PP.

3ª Fase - Versão Final do Plano

Como resultado da Fase Intercalar, será realizada a introdução das alterações necessárias à preparação da fase final a enviar à Assembleia Municipal para aprovação e envio para registo ou ratificação.

Em conformidade com o definido contratualmente, esta 2ª Fase do Plano de Pormenor contempla os seguintes elementos:

Quadro I – Estrutura do Plano de Pormenor da Zona da Cerca

		PEÇAS ESCRITAS	PEÇAS DESENHADAS
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO	VOLUME I	- Estudos de Caracterização	- Plantas da Situação Existente
	VOLUME II	- Relatório - Programa de Execução e Plano de Financiamento - Extracto do Regulamento do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo	- Planta de Enquadramento - Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo - Extracto da Planta Actualizada de Condicionantes do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo - Plantas de Trabalho - Planta de Apresentação
ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO	VOLUME III	- Regulamento	- Planta de Implantação - Planta de Condicionantes

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente Plano está a ser elaborado de acordo com a legislação em vigor, tendo por base a Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, complementada pelo Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro alterado pelo 310/2003 de 10 de Dezembro.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99 alterado pelo 310/2003 de 10 de Dezembro, o Plano de Pormenor “desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infraestruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes de plano director municipal e de plano de urbanização. O Plano de Pormenor pode ainda desenvolver e concretizar programas de acção territorial”.

A área de intervenção do Plano de Pormenor insere-se no concelho e na Vila de Figueira de Castelo Rodrigo. Uma vez que está em elaboração um Plano de Urbanização para a Vila de Figueira de Castelo Rodrigo foi opção do Plano de Pormenor ter em consideração e compatibilizar-se com o zonamento, parâmetros de dimensionamento e indicadores urbanísticos definidos no PU. Neste sentido, e uma vez que a elaboração do PU se encontra numa fase adiantada (incluindo a aprovação das desafecções da RAN, pela respectiva Comissão Nacional), qualquer referência será sempre a este documento uma vez que se adequa melhor à actual realidade local e suas perspectivas de desenvolvimento.

No âmbito do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro alterado pelo 310/2003 de 10 de Dezembro, fica estabelecida a obrigatoriedade, para os Planos de Pormenor, de proceder à estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na respectiva área de intervenção, bem como os princípios a que a mesma deve obedecer.

No caso deste plano não se apresenta nenhum sistema de perequação compensatória, uma vez que em termos de cadastro a área de intervenção corresponde integralmente a um proprietário, a Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo.

3. RELATÓRIO

3.1 NOTA INTRODUTÓRIA

Este volume contempla 3 dos elementos que acompanham o Plano de Pormenor:

- a) Relatório
- b) Programa de Execução e de Financiamento
- c) Extracto do Regulamento do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo

Genericamente, o Relatório corresponde à Memória Descritiva das Plantas de Implantação e de Condicionantes, sendo completado com as principais opções ao nível das infraestruturas.

Começa-se por fazer um apanhado das Condicionantes Legais que têm influência sobre o ordenamento da Área de Intervenção, passando-se de seguida, à explanação das principais opções de intervenção e estruturação do espaço, assim como à abordagem do zonamento preconizado para a Área de Intervenção.

Quanto às infraestruturas, são feitas algumas propostas de estruturação da rede viária, e o estudo das restantes infraestruturas urbanas, enquanto conceito global.

Importa ainda lembrar, que sobre qualquer proposta de ordenamento apresentada se sobrepõem as condicionantes legais.

3.2 CONDICIONANTES

De acordo com o D.L. n.º 380/99 de 22 de Setembro, a *Planta de Condicionantes identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento* (n.º 1 do Art. 92).

No entanto, na área de intervenção do plano não existe nenhuma condicionante legal, contudo, apresenta-se uma peça desenhada, Planta de Condicionantes, onde se faz uma ressalva a esse facto, complementada com os extractos da PAC do PDM.

3.3 OBJECTIVOS DE INTERVENÇÃO

A elaboração desta UOPG consiste na revisão do Plano de Pormenor da Zona da Cerca que entrou em vigor a 16 de Março de 1989, publicado no Diário da República, IIª Série, n.º 63.

A área intervenção está inserida dentro do perímetro urbano de Figueira de Castelo Rodrigo, e corresponde à área do Plano de Pormenor da Zona da Cerca em vigor, havendo a salientar dois pequenos acertos no limite da área de intervenção: um localizado a Sul, fazendo-o coincidir com o cadastro da propriedade, e o outro localizado a Poente, de modo a albergar toda a parcela destinada a um equipamento público, sendo que a parte desta que não estava incluída no antigo plano de pormenor resulta da área de cedência de uma operação de loteamento promovida por um privado para um equipamento. Assim, a Câmara Municipal decidiu incluir esta cedência no Plano de Pormenor, e ao mesmo tempo, criar uma área de equipamento adjacente, para disponibilizar um local para a instalação de um Centro de Saúde, pretendendo um tratamento equitativo para ambas as partes, definindo um uso e indicadores urbanísticos comuns.

Todo o espaço expectante da área de intervenção é propriedade da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, através de um processo de expropriação. Esta desenvolve-se de uma forma linear, envolvendo as frentes urbanas da Av. Sá Carneiro, e o espaço urbano compreendido entre esta Avenida e a Av. 25 de Abril, e localiza-se a sudoeste do núcleo antigo da vila, totalizando aproximadamente 8,98 ha.

Trata-se de um Plano de Pormenor que visa, antes de mais, o reordenamento e requalificação de um conjunto de artérias e espaços da Vila de Figueira de Castelo Rodrigo. Embora seja uma zona cuja ocupação é relativamente recente com uma imagem perfeitamente urbana, contemplando o uso habitacional, quer unifamiliar quer colectivo, verifica-se ainda a existência de alguns espaços de colmatação para os quais importa estabelecer novos indicadores e usos do solo.

No entanto, existe também uma série de factores que levaram à constituição deste processo de revisão do plano ainda em vigor, dos quais se destacam: alteração das pretensões por parte da autarquia para os usos do solo então definidos; adequação dos índices urbanísticos ao PDM, e cumprimento dos compromissos assumidos entre a autarquia e particulares.

Assim, além de dar resposta cabal às novas solicitações, o plano deverá contribuir generosamente para melhorar a qualidade ambiental e urbanística da área de intervenção.

3.4 PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO

3.4.1 Nota Introdutória

Tendo-se procedido à caracterização da área em estudo, importa formalizar a proposta, ou seja, materializar no território, um conjunto de intenções e directrizes que preconizam o ordenamento do espaço e do edificado e, a consequente colmatação dos espaços intersticiais.

A elaboração de uma proposta para uma área com estas características tem de ser abordada com perfeita concordância dos múltiplos desejos e anseios das partes envolvidas, no sentido de poder dar uma resposta concreta e conciliadora, sem contudo, esquecer de propor um espaço de qualidade.

3.4.2 Morfologia Urbana

A proposta para esta zona tem como base o Plano de Pormenor que se encontra em vigor, cuja área de intervenção coincide com a deste plano com ligeiros ajustes, assim, a proposta incide basicamente na alteração de indicadores urbanísticos e usos do solo, assim como, na satisfação dos diversos compromissos assumidos pela autarquia em relação a alguns particulares.

A área de intervenção deste Plano de Pormenor insere-se no Perímetro Urbano de Figueira de Castelo Rodrigo, para o qual está a ser elaborado um Plano de Urbanização. Uma vez que este define um zonamento e diversos indicadores, os mesmos foram contemplados nesta proposta de desenho urbano.

A rede viária na área de intervenção está executada na sua maior parte conforme o estipulado no plano em vigor, no entanto, a proposta agora efectuada cria dois novos arruamentos, um como troço de ligação à Av. 25 de Abril, e o outro que consiste num pequeno arruamento sem saída para satisfazer um compromisso assumido entre a autarquia e um particular.

Verifica-se que a área norte do plano está perfeitamente consolidada em termos de ocupação, existindo algumas parcelas não edificados (cinco) localizadas aleatoriamente na malha já consolidada. Na zona central há um talhão totalmente definido e desocupado com cerca de 1ha, para o qual existe a intenção da autarquia, na instalação de diversos tipos de equipamentos públicos e de espaços verdes. As outras parcelas livres serão ocupadas preferencialmente por habitação unifamiliar, tal como na restante área do plano.

Desta forma, procede-se à explicitação de alguns pontos que se consideraram fundamentais e estruturantes da zona e, da elaboração projectual que nos levou a esta solução e não a outra.

Genericamente, a proposta reside na colmatação de áreas, quer intersticiais, quer de expansão, procurando não aumentar as densidades dominantes.

Deste modo, a solução proposta para as frentes da Av. Sá Carneiro é um conjunto edificado de dois pisos, cuja utilização será para habitação unifamiliar isolada, existindo neste arruamento apenas uma edificação geminada que irá colmatar uma parcela demasiada exígua.

Na parcela existente na zona central, embora a ocupação prevista seja de equipamentos públicos, definir-se-á um índice impermeabilização que permitirá a existência de um ou vários espaços verdes de utilização pública.

Também na área central do plano, e no remate de um quarteirão já consolidado, prevê-se a instalação de outro equipamento público de carácter social ou associativo.

3.4.3 Proposta de Intervenção no Parque Edificado Existente

A área do Plano caracteriza-se por ter um parque edificado de construção relativamente recente, e de um modo geral, num estado de conservação regular/bom. Para este edificado, o plano propõe a sua manutenção. Quanto às edificações em curso, o plano propõe a sua finalização mantendo a actual volumetria. Tal facto deve-se à não existência de qualquer tipo de dissonâncias com o parque edificado envolvente.

As edificações propostas para demolições correspondem a duas situações distintas, uma é um posto de transformação que deverá ser integrado na edificação do equipamento a erguer, outra corresponde ao edifício de carácter efémero da Portugal Telecom, cuja implantação é demasiado anárquica.

3.4.4 Novas Edificações Propostas

3.4.4.1 Implantação

Na Planta de Implantação estão definidos os polígonos a cumprir na edificação das novas parcelas, destinando-se essencialmente a moradias unifamiliares isoladas, de forma a homogeneizar a ocupação do solo.

Diversos factores influenciaram esta proposta, sendo que os preponderantes se prendem com a morfologia urbana existente, as apetências do território de intervenção e as propostas de zonamento do Plano de Urbanização que se encontra em elaboração.

3.4.4.2 Caracterização Tipológica

As tipologias propostas no plano serão seguidamente, caracterizadas mais pormenorizadamente, incluindo as opções que originaram a sua escolha, e as eventuais precauções a ter na sua materialização.

Moradia isolada (parcelas 3, 30, 35, 36, 39 a 43, 45 a 55, 65 e 83)

Estes edifícios são preferencialmente para habitação unifamiliar, bifamiliar no caso da parcela 65, com volumetria equivalente a dois pisos, excepto a parcela 65 que corresponde a três pisos. No entanto, em todas estas parcelas com excepção da parcela 30, permite-se o uso misto ou exclusivamente comercial/ serviços. Quanto ao estacionamento, está prevista a existência de dois lugares no interior de cada parcela para moradias até 300m² de a.b.c. e três lugares para moradias com área superior ou igual a 300m² de a.b.c., havendo também estacionamento público ao longo dos arruamentos (224 lugares).

Moradia geminada (parcelas 1, 31 a 34 e 63)

A volumetria proposta é de 2 pisos, exceptuando a parcela 63, que devido à pré-existência com que irá geminar poderá ter 3 pisos, no entanto, não poderá ultrapassar a cêrcea do edifício adjacente. Esta tipologia tem 1 fogo por moradia, sendo apenas permitido, exclusivamente, o uso habitacional, com excepção das parcelas 1 e 63, onde se permite o uso misto ou exclusivamente comercial/ serviços. Quanto ao estacionamento, está prevista a existência de dois lugares no interior de cada parcela para moradias até 300m² de a.b.c. e três lugares para moradias com área superior ou igual a 300m² de a.b.c..

3.4.5 Serviços Públicos e Equipamentos

Actualmente, a criação e a conservação de espaços verdes, assim como a definição de áreas afectas a equipamentos colectivos, prende-se com as necessidades da população. A área de intervenção carece de espaços verdes públicas, por outro lado, integra áreas de equipamentos colectivos existentes.

De acordo com os parâmetros de dimensionamento adoptados no PDM de Figueira de Castelo Rodrigo (Art.º 17º), está previsto que nas operações de loteamento e de urbanização tenha que se destinar uma parte do terreno a espaços verdes de utilização colectiva e/ou parte a equipamentos colectivos. Estas áreas não devem ser superiores a 20% da área total de pavimentos, independentemente da actividade a que se destinam.

3.4.5.1 Áreas para Serviços Públicos

Na área do plano existe uma parcela cujo uso é um serviço público que corresponde à Portugal Telecom. No entanto, a parcela ocupada pela Portugal Telecom tem que ser redimensionada, uma vez que parte da parcela que ocupa actualmente localiza-se indevidamente numa parcela privada, fora dos limites da área de intervenção, o que implica a autarquia a disponibilizar uma parcela com uma área similar. Deste modo, o plano propõe uma parcela, n.º 44 com 1 666,55m², para instalação de um edifício de serviços.

3.4.5.2 Áreas para Equipamentos

Na área do plano existe um equipamento colectivo que corresponde ao Centro de Formação Agrícola e com a respectiva área envolvente, totaliza 2 058,70m².

O plano propõe a definição de mais áreas de reserva para equipamento (18 116,90m²), que é uma opção devidamente ponderada, tendo em vista a natureza dos equipamentos propostos e a grande acessibilidade relativamente ao centro da Vila.

No que diz respeito às vedações dos equipamentos, sempre que a natureza dos mesmos o permita deverão ser arbustivas.

O índice de impermeabilização do solo não poderá exceder 0,7, o que equivale a 12 681,83m², disponibilizando-se a restante área (5 435,07m²) para espaços verdes ou de circulação pedestre.

3.4.6 Espaços Verdes

O plano preconiza não só a manutenção dos espaços verdes e dos alinhamentos arbóreos existentes, como uma ocupação do solo similar nas áreas intersticiais entre as edificações que constituirão os equipamentos a erigir.

Estes espaços exteriores públicos deverão ser alvo de projectos de valorização paisagística, que integrarão áreas de circulação pedonal e estadia, contemplando o que se designa por “elementos comuns de urbanização”: pavimentos, iluminação, mobiliário urbano, etc.

Nos Espaços Verdes de Enquadramento integram-se não só o preenchimento de separadores viários de dimensões razoáveis, como os talhões relvados ou, a colmatação de pequenas áreas sobrantes ou ainda, os alinhamentos arbóreos em caldeira.

Estes espaços devem estar organizados entre si num todo coerente e funcional, maximizando utilizações polivalentes de forma a reduzir custos de sub-utilização.

Particular cuidado deve ser também dado às questões de desenho paisagístico que se prendam com posteriores manutenções reduzidas, dado que este é, hoje em dia, um dos aspectos fundamentais de sucesso dos espaços verdes urbanos; as decisões sobre escolha do material vegetal, rede de rega, localização e características de percursos pedonais e zonas de estadia, entre outras, serão cruciais para assegurar o bom funcionamento das áreas verdes.

3.4.7 Conformidade com os Planos de Hierarquia Superior

Na concepção da solução urbanística para a área de intervenção houve a preocupação de respeitar os parâmetros e indicadores urbanísticos do PU (em elaboração) de acordo com o zonamento previsto, que por sua vez altera os indicadores do PDM para os Espaços Urbanizáveis.

3.4.7.1 Parâmetros Gerais Definidos pelo PU

Os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos encontram-se regulamentados no Art.º 29º, com o seguinte articulado:

- 1. Os Planos de Pormenor e as operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a Zonas Verdes, Equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros estabelecidos na Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro, ou outra legislação que a venha a substituir, que correspondem aos valores mínimos a considerar.*
- 2. Para essa aferição consideram-se as novas parcelas destinadas a Zonas Verdes, infraestruturas viárias e Equipamentos delimitadas na Planta de Zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.*

3.4.7.2 Características de Ocupação do Solo em Função do Zonamento

Na área de intervenção deste Plano de Pormenor encontram-se as seguintes categorias de espaço, definidas pelo Plano de Urbanização:

- Zona Consolidada (parcelas 1 a 8 e 56 a 100)
- Zona de Preenchimento (parcelas 9 a 43)
- Zona de Expansão de Média Densidade (parcelas 44 a 55)
- Zona de Equipamento (parcela EIV)
- Zona para Equipamento (parcelas EI a EIII)

Zonas Consolidadas

O Plano de Urbanização define para estas zonas no art.º 10º, as seguintes prescrições:

1. Estas Zonas destinam-se a Habitação Unifamiliar e Colectiva e à implantação de Comércio, Serviços, Turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.
2. As edificações nas Zonas Consolidadas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) *As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem, com excepção para as situações referidas na alínea e) deste artigo.*
- b) *Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável, devendo, para tal, ser constituída como comissão de avaliação estética e técnica a nomear pela Câmara Municipal, incluindo obrigatoriamente um arquitecto, um engenheiro e o vereador do pelouro.*
- c) *O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado.*
- d) *Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio e turismo à execução de obras de conservação e de restauro de toda, ou de parte, da edificação.*
- e) *O número máximo de pisos admissível é 3, desde que sejam cumpridas as disposições do RGEU.*
- f) *O índice de impermeabilização máximo é de 0.8, podendo-se admitir a aplicação do índice de 1.0 em situações que correspondem a pré-existências.*

Na área de intervenção, em zona Consolidada só são propostas 3 novas parcelas de habitação unifamiliar /bifamiliar isolada (parcelas 3, 65 e 83) e 2 parcelas de habitação unifamiliar geminada (parcelas 1 e 63), que seguem a tipologia e características da zona envolvente e constituem o preenchimento de um tecido praticamente consolidado:

- Área das novas parcelas - entre 253.80 e 524.90 m²
- Índice de Implantação Líq. - entre 0.47 e 0.63
- Índice de Construção Líq. - entre 0.83 e 1.18
- Número de Pisos – 2 , excepto nas parcelas 63 e 65 que são 3
- Índice de Impermeabilização Máx. - 0.7

Zonas de Preenchimento

O art.º 12º do regulamento do PU, define os indicadores urbanísticos para estas áreas, tendo-se sistematizado, no quadro seguinte, a comparação entre os valores possíveis e os obtidos em função da proposta.

Quadro II - Edificabilidade proposta para as zonas de preenchimento para os edifícios unifamiliares isolados e geminados

		Possível segundo o PU	Proposta do PP
Índice de Implantação Líquido	Isolado	0.65	0.36 a 0.58
	Geminado	0.65	0.39 a 0.63
Índice de Construção Líq.	Isolado	1.10	0.49 a 1.02
	Geminado	1.10	0.65 a 1.08
Área mínima das parcelas (m ²)	Isolado	350	375.90 a 750.8
	Geminado	260	263.50 a 407.95
Índice de Impermeabilização		0.7	0.7
Número máximo de pisos		3	2

Quadro III - Total das áreas na zona de preenchimento

	Possível segundo o PU	Proposta do PP
Área de Intervenção – Zona de Preenchimento	12 240.30 m ²	
Área de Implantação Existente	-	1 970.70 m ²
Área de Implantação Proposta	-	2 413.20 m ²
Área de Implantação Total	7 344.18 m ²	4 383.90 m ²
Índice de Implantação Bruto	0.60	0.38
Área de Construção Existente	-	3600.00 m ²
Área de Construção Proposta	-	4 035.00 m ²
Área de Construção Total	13 464.33 m ²	7 635.00 m ²
Índice de Construção Bruto	1.10	0.62

Zona de Expansão de Média Densidade

Os art.º 19º e 20º do regulamento do PU, define os indicadores urbanísticos para estas áreas, tendo-se sistematizado, no quadro seguinte, a comparação entre os valores possíveis e os obtidos em função da proposta.

Quadro IV – Edificabilidade proposta para as zonas de expansão de média densidade para os edifícios unifamiliares isolados

		Possível segundo o PU	Proposta do PP
Índice de Implantação. Líquido	Unifamiliar Isolado	0.5	0.14 a 0.49
Índice de Construção Líquido	Unifamiliar Isolado	0.8	0.14 a 0.77
Área mínima das parcelas (m ²)	Unifamiliar Isolado	400	475.00 a 1 666,55 m ²
Índice de Impermeabilização		0.7	0.7
Número máximo de pisos		2	2

Quadro V - Total das áreas nas zonas de expansão de média densidade

	Possível segundo o PU	Proposta do PP
Área de Intervenção – Zonas de Expansão de Média Densidade	7 260.70 m ²	
Área de Implantação Existente	-	-
Área de Implantação Proposta	-	2 751.50 m ²
Área de Implantação Total	3630.20 m ²	2 751.50 m ²
Índice de Implantação Bruto	0.50	0.38
Área de Construção Existente	-	-
Área de Construção Proposta	-	4 245.00 m ²
Área de Construção Total	7 260.70 m ²	4 245.00 m ²
Índice de Construção Bruto	1.0	0.58

3.4.7.3 Quantificação e Conformidade da Proposta de Intervenção

No quadro VI faz-se a quantificação da proposta do plano no que respeita às áreas brutas de implantação e construção e respectivos índices brutos, assim como a aferição da densidade habitacional.

Quadro VI - Total da área de intervenção

Área de Intervenção Total	89 760,34 m ²
Área de Implantação Existente	11 587,05 m ²
Área de Implantação Proposta	6 172,40 m ²
Área de Implantação Total	17 759,45 m ²
Índice de Implantação Bruto	0.20
Área de Construção Existente	19 714,65 m ²
Área de Construção Proposta	10 053.80 m ²
Área de Construção Total	29 406,25 m ²
Índice de Construção Bruto	0.33
Número de Fogos Existentes	108
Número de Fogos Propostos	28
Número de Fogos Total	136
Densidade Habitacional (fogos/hectar)	15

O quadro VII compara os valores das áreas para equipamentos e espaços verdes necessárias em função da totalidade de área bruta de construção (existente e proposta), com as áreas necessárias em função da área bruta de construção proposta e com a medição da área realmente afectada a estes espaços na Planta de Implantação.

Quadro VII - Dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos públicos e estacionamento

	Áreas necessárias em função da A.B.C. existente	Áreas necessárias em função da A.B.C. proposta	Total das áreas propostas na Planta de Implantação
Área de Equipamento *1	5 750.10 m ²	1 037.50 m ²	14 740.55 m ² (a)
Área de Espaços Verdes *2	4 600.10 m ²	848.40 m ²	6 283.65 m ² (b)
Total de Áreas de Utilização Colectiva	10 350.30 m ²	1 885.90 m ²	21 024.20 m ²
Estacionamento Público	34	18	224
Total de Estacionamento necessário (públ. + privado)	204	104	304

*1 – Cálculo efectuado com base em 35m²/ 120m² a.b.c. para as construções existentes e 35m² por cada moradia unifamiliar proposta e 25m²/100m² a.c.Serv;

*2 – Cálculo efectuado com base em 28m²/ 120m² a.b.c. para as construções existentes e 28m² por cada moradia unifamiliar proposta e 28m²/100m² a.c.Serv;

a) Corresponde à soma das áreas de equipamento existente e 70% das áreas de equipamento proposto.

b) Corresponde à soma dos espaços verdes existentes e 30% das áreas de equipamento proposto.

Comparando os valores obtidos, verifica-se que a proposta do Plano de Pormenor dá resposta às necessidades de áreas destinadas a espaços de utilização colectiva, resultantes da A.B.C. proposta, e ainda contribui para colmatar as carências resultantes da contabilização da A.B.C. existente, salvaguardando margem suficiente para a introdução de algum comércio/ serviços nas edificações propostas.

3.4.8 INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

3.4.8.1 Nota Introdutória

Neste capítulo procede-se à explanação do conceito global das intervenções propostas na rede viária, no âmbito dos contactos havidos com a Câmara Municipal.

3.4.8.2 Inserção na Rede Exterior

A solução que se apresenta consiste em manter o eixo viário principal (Av. Sá Carneiro) com a função de fazer as ligações rodoviárias ao exterior.

Esta via fará o encaminhamento do tráfego que vem da E.N.221 e ao mesmo tempo faz a ligação com o interior da vila.

3.4.8.3 Estrutura e Hierarquização

A estrutura da rede viária proposta no âmbito do Plano de Pormenor da Zona da Cerca está representada em planta no desenho n.º 5 e está interligada com a solução proposta para a inserção na rede exterior.

Com efeito podem identificar-se basicamente dois sistemas viários:

O sistema primário - é constituído pela Av. Sá Carneiro, que para além de canalizar parte do tráfego de entrada e saída da vila e o seu atravessamento, desempenha também a função de ligação entre zonas urbanas.

O sistema secundário - é constituído pelas restantes vias urbanas, que têm como função predominante o acesso local às edificações ou outra forma de ocupação do solo.

3.4.8.4 Características Geométricas

Em termos de perfil Transversal e de Traçado - pode estabelecer-se uma distinção nítida entre o sistema primário e o sistema secundário.

Assim, o sistema primário ou eixo principal apresenta um perfil transversal com uma largura apropriada para as suas funções e o sistema secundário também apresenta um perfil transversal adequado ao fim a que se destina.

No desenho n.º 5 representam-se os perfis transversais tipo.

3.4.8.5 Tipo e Estado de Conservação dos Pavimentos

Atendendo ao estado de conservação dos pavimentos a nossa proposta vai no sentido de se prever a curto prazo um reforço do pavimento com uma camada de 0,04mts em betão asfáltico.

Em relação aos dois arruamentos criados e representados no desenho n.º 5 pelas letras A e B, propõe-se uma estrutura com 0,20 m. de tout-venant e 0,06 de betão asfáltico.

Os passeios serão em pavet de betão com uma base de 0,10 m. de tout-venant.

3.4.8.6 Sinalização e Equipamento Viário

Dado que o tráfego na Av. Sá Carneiro é de algum modo intenso, propomos um reforço de sinalização horizontal e vertical.

3.4.8.7 Estacionamento

O estacionamento de uma maneira geral é suficiente, conjugado-se as várias bolsas da via pública com as garagens próprias de algumas habitações.

3.4.9 INFRAESTRUTURAS URBANAS

3.4.9.1 Nota Introdutória

Neste capítulo procede-se à explanação do conceito global proposto para as principais infraestruturas urbanas, concretamente no que se refere aos seguintes domínios:

- abastecimento de água;
- drenagem de águas residuais;
- drenagem de águas pluviais;
- eliminação de resíduos sólidos;
- rede eléctrica;
- rede telefónica.

3.4.9.2 Abastecimento de Água

No desenho n.º 6 é representada esquematicamente, à escala 1:1 000 a rede de abastecimento de água na zona de intervenção do Plano de Pormenor da Zona da Cerca.

O abastecimento da rede é feito a partir da Barragem de Santa Maria de Aguiar, depois de tratada na E.T.A. a água é bombada para o Reservatório Geral da Nave, de onde sai por gravidade para o reservatório R1 da Senhora da Conceição e para o reservatório R2 da Vila. A partir de aqui a água é distribuída pela Vila por uma rede malhada de condutas e percorrem a zona de intervenção do Plano de Pormenor.

Pelo constatado na recolha de dados no local, concluiu-se que o abastecimento de água é suficiente, havendo pequenos problemas na distribuição devido à insuficiente secção de algumas condutas, pelo que propomos, quando da apresentação do projecto da especialidade, seja considerado o aumento da secção de algumas dessas condutas de modo a manter uma pressão uniforme e constante em toda a rede.

Será de prever também a execução de dois pequenos troços identificados em planta como rua A e B.

3.4.9.3 Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

No desenho n.º 7 é representada esquematicamente, a rede de drenagem de águas residuais na zona de intervenção do Plano de Pormenor.

Pelo que nos foi dado verificar no local a recolha de efluentes domésticos é eficiente assim como o seu tratamento, pelo que não propomos nenhuma intervenção, excepto a execução de um pequeno ramal identificado em planta como rua A.

3.4.9.4 Drenagem de Águas Pluviais

No desenho n.º 7 é representada esquematicamente a rede de drenagem de águas pluviais na zona de intervenção do plano de Pormenor.

Para recolha de águas pluviais existe uma rede que percorre os arruamentos, sendo a água recolhida por sumidores e encaminhada por condutas para uma linha de água.

Não propomos nenhuma intervenção nesta rede, porque o sistema de drenagem existente, nos parece eficaz, excepto a execução de um ramal identificado em planta como rua A.

3.4.9.5 Rede Eléctrica

3.4.9.5.1 Generalidades

O presente estudo diz respeito às infraestruturas de electricidade na área abrangida pelo plano de pormenor e engloba as seguintes instalações:

- Posto de Seccionamento e Transformação
- Rede de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão
- Rede de Iluminação Pública

3.4.9.5.2 Posto de Seccionamento e Transformação

A zona em estudo encontra-se já alimentada por um posto de seccionamento e transformação do tipo cabine baixa com uma potência instalada de 400 KVA, pelo que não se torna necessário a instalação de mais nenhum PT.

3.4.9.5.3 Rede de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão

O abastecimento de energia eléctrica em baixa tensão já se encontra assegurado por uma rede de distribuição estabelecida a partir do posto de transformação existente.

Esta rede de distribuição existente é mista, incluindo dois tipos de instalação, subterrâneo e aéreo, pelo que se prevê a substituição da rede aérea por rede subterrânea.

Na rede de distribuição do tipo subterrâneo serão utilizadas caixas de distribuição do tipo armário de passeio em poliéster reforçado, donde se farão as derivações para alimentação das várias parcelas.

A rede subterrânea será desenvolvida ao longo dos passeios, em cabo armado seco dos tipos LSVAV 4x95mm² e LVAV 3x185 + 95mm² instalados nas mesmas condições regulamentares, devendo ser prevista a existência de tubagens de PVC de diâmetro adequado, nas travessias dos arruamentos e sob pavimentos com acabamento betuminoso e de difícil reposição, incluindo as reservas de tubagem para travessias dos futuros ramais que constituirão as alimentações em Baixa Tensão aos respectivos parcelas.

Os armários de passeio serão do tipo normalizado pelo distribuidor público (P7) e terão saídas trifásicas.

3.4.9.5.4 Rede de Iluminação Pública

A rede de iluminação pública, à semelhança do que acontece com a rede de distribuição, também é dos dois tipos indicados, pelo que também se prevê a substituição da rede aérea.

Esta rede utilizará cabo armado seco do tipo VAV 4x10mm² sendo a sua alimentação efectuada a partir do Quadro Geral de Baixa Tensão do posto de transformação ou a partir da rede subterrânea existente.

Nas situações em que haja grandes extensões de rede de iluminação pública a partir do QGBT do PT poderão ser utilizados armários de distribuição do mesmo tipo dos da rede de distribuição mas de menores dimensões (P5). Estes armários serão interligados com troços executados a cabo LSVAV 4x35mm². Por sua vez, estes armários, alimentarão os troços de ligação às linhas de candeeiros em cabo VAV 2x10mm².

As luminárias a utilizar serão equipadas com uma lâmpada de vapor de sódio 150 W e as colunas para suporte das luminárias serão do tipo metálico ou betão com 10m de altura útil, braço de 1,25m e 5º de inclinação, prevendo-se um espaçamento médio da ordem dos 30 a 35 metros.

Todas as colunas serão providas de quadro eléctrico na sua base contendo os elementos que permitirão a entrada e saída do cabo principal e a protecção dos condutores de electrificação da própria coluna.

3.4.9.6 Rede Telefónica

3.4.9.6.1 Generalidades

Sendo a rede existente do tipo aéreo e estabelecida em apoios de madeira com a colocação de alguns pontos de distribuição (PD) em quantidade insuficiente, o que origina extensos traçados com cabos de assinante (TEDS) em instalação deficiente, prevê-se a construção de uma rede de condutas que dê passagem aos futuros cabos telefónicos.

3.4.9.6.2 Rede de Condutas

Será estabelecida uma rede de tubagens e caixas de visita ao longo dos passeios, de modo a dar passagem aos cabos que alimentarão as respectivas parcelas.

3.4.9.6.2.1 Tubagens

A abertura de valas para estabelecimento da rede de tubagem poderá ser feita por meios manuais ou mecânicos adequados às características dos terrenos, devendo ser abertas ao longo das vias públicas e sempre que possível nos passeios.

A posição relativa das canalizações de telecomunicações enterradas em relação aos edifícios e às demais canalizações que possam existir nas proximidades (electricidade, águas, esgotos, gás, etc.) será a fixada nos respectivos regulamentos, devendo sempre manter-se, pelo menos, o afastamento mínimo regulamentar.

Os tubos a utilizar serão em PVC de 6 Kg/cm² e terão os diâmetros de 110mm na ligação entre caixas de visita e passagem e 50mm de diâmetro na alimentação das parcelas.

Serão instalados nas valas abertas, à profundidade de 80cm e a sua colocação deverá obedecer às seguintes operações:

- Colocação no fundo da vala de uma camada de areia uniforme com 0,10m de espessura média que funcionará como cama ou leito de assentamento do tubo.
- Assentamento do tubo, efectuando as emendas necessárias de forma duradoira e sem rebarbas que possam dificultar o enfiamento dos cabos ou danificar o seu isolamento.
- Colocação de uma segunda camada de areia com 0,10m de espessura média, por forma a envolver os tubos e a obter uma distribuição de areia com espessura uniforme ao longo do perfil escavado.
- Colocação de fita de sinalização.

- Aterro e compactação da vala utilizando terras isentas de pedras e outros detritos de dimensões significativas.

3.4.9.6.2.2 Caixas de Visita e de Passagem

Serão consideradas caixas de passagem com as dimensões de 50x50 e caixas de visita com as dimensões de 80x60 as quais serão construídas de acordo com os desenhos tipo aprovados pela Portugal Telecom.

Estas caixas serão construídas em alvenaria de tijolo, terão fundo roto para a infiltração das águas e a tampa será em betão armado.

3.4.9.6.2.3 Caixas para PD

Afim de permitir a instalação dos PD's que alimentarão futuramente os parcelas, deverá ser prevista a colocação de caixas estanques do tipo C2 (RITA) nos muros ou em pedestais edificados nos limites dos parcelas.

Estas caixas C2 serão ligadas à caixa de visita que lhe fica mais próxima, através de dois tubos PVC com 63 mm de diâmetro. Os tubos serão ligados à caixa através de buçins de membrana.

4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

O Programa de Execução corresponde a uma orientação ou escalonamento temporal das diversas actividades a realizar no âmbito do Plano de Pormenor.

Este Programa de Execução encontra-se organizado num quadro indicativo das intervenções previstas ao longo dos próximos 4 anos, de acordo com o escalonamento previsto para as intervenções de carácter público do Plano de Pormenor. Estas intervenções podem, no entanto, não se esgotar neste período, assumindo um carácter indicativo e flexível.

O quadro designado de "Programa de Execução e Plano de Financiamento", estruturado em função dos 4 anos, apresenta a duração das intervenções e os momentos de execução das mesmas (duração aproximada), assim como o custo total por tipo de intervenção. A elaboração do orçamento para as realizações do Plano de Pormenor obedece a critérios técnicos associados aos projectos, tendo por base os preços de 2004.

O custo referido está directamente associada às opções feitas em determinado contexto, pelo que dado o seu carácter dinâmico, deverá ser aferido à medida que surjam evoluções capazes de afectar os resultados previstos, devendo igualmente ser aferido, com base num indicador da inflação anual que considere a componente do sector da construção.

Deste modo, o quadro apresentado deve funcionar como uma orientação geral das actividades a realizar no futuro, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação directa.

Para a execução das intervenções, o recurso a candidaturas e programas de financiamento, constitui também, um meio de minimizar os encargos apresentados.

Quadro VIII - Programa de Execução e de Plano de Financiamento (valores em euros)

		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Total
Equipamentos a)	Centro de saúde					
	Complexo de piscinas	750.000 €	750.000 €	500.000 €		2.000.000 €
	Pavilhão multi-usos			430.000 €	375.000 €	805.000 €
	Espaços verdes na zona da Cerca b)		40.500 €	40.500 €	55.000 e	136.000 €
Infraestruturas	Rede Viária e Passeios	21.500 €	38.000 €			59.500 €
	Rede de Abast. de Água	12.000 €				12.000 €
	Rede de Esgotos	2.750 €				2.750 €
	Rede de Águas Pluviais	2.750 €				2.750 €
	Rede Eléctrica	13.500 €	27.000 e			40.500 €
	Rede de Telecomunicações	21.500 €	39.500 €			61.000 €
Estudos e Projectos	Pavilhão polivalente		40.500 €			40.500 €

a) incluem execução de arranjos exteriores;

b) integra um espaço dedicado aos desportos radicais;

ANEXO – EXTRACTO DO REGULAMENTO DO PDM DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

ÍNDICE

1. ÂMBITO E ESTRUTURA DO PLANO	1
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	3
3. RELATÓRIO.....	4
3.1 NOTA INTRODUTÓRIA.....	4
3.2 CONDICIONANTES	5
3.3 OBJECTIVOS DE INTERVENÇÃO	6
3.4 PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO	7
3.4.1 NOTA INTRODUTÓRIA	7
3.4.2 MORFOLOGIA URBANA	7
3.4.3 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO NO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE	8
3.4.4 NOVAS EDIFICAÇÕES PROPOSTAS	8
3.4.4.1 IMPLANTAÇÃO.....	8
3.4.4.2 CARACTERIZAÇÃO TIPOLÓGICA.....	8
3.4.5 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS	9
3.4.5.1 ÁREAS PARA SERVIÇOS PÚBLICOS.....	9
3.4.5.2 ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS	10
3.4.6 ESPAÇOS VERDES	10
3.4.7 CONFORMIDADE COM OS PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR.....	11
3.4.7.1 PARÂMETROS GERAIS DEFINIDOS PELO PU.....	11
3.4.7.2 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM FUNÇÃO DO ZONAMENTO	11
3.4.7.3 QUANTIFICAÇÃO E CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	14
3.4.8 INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS	16
3.4.8.1 NOTA INTRODUTÓRIA	16
3.4.8.2 INSERÇÃO NA REDE EXTERIOR	16
3.4.8.3 ESTRUTURA E HIERARQUIZAÇÃO.....	16
3.4.8.4 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS	16
3.4.8.5 TIPO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS PAVIMENTOS.....	16
3.4.8.6 SINALIZAÇÃO E EQUIPAMENTO VIÁRIO.....	17
3.4.8.7 ESTACIONAMENTO	17
3.4.9 INFRAESTRUTURAS URBANAS	17
3.4.9.1 NOTA INTRODUTÓRIA	17
3.4.9.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA	17
3.4.9.3 DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS.....	18
3.4.9.4 DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	18
3.4.9.5 REDE ELÉCTRICA.....	18
3.4.9.5.1 Generalidades.....	18
3.4.9.5.2 Posto de Seccionamento e Transformação.....	19
3.4.9.5.3 Rede de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão.....	19
3.4.9.5.4 Rede de Iluminação Pública	19
3.4.9.6 REDE TELEFÓNICA.....	20
3.4.9.6.1 Generalidades.....	20
3.4.9.6.2 Rede de Condutas	20
3.4.9.6.2.1 Tubagens.....	20
3.4.9.6.2.2 Caixas de Visita e de Passagem.....	21
3.4.9.6.2.3 Caixas para PD	21
4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO	22
ANEXO – EXTRACTO DO REGULAMENTO DO PDM DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	23