

PLANO DE PORMENOR
CRUZ DO MONTALVÃO - NORTE

(Revisão de 2018)

RELATÓRIO

ÍNDICE

1. Introdução	4
2. Enquadramento Legal.....	9
3. Historial dos Processos Anteriores	10
4. Situação Existente	14
5. Condicionantes.....	17
5.1 - Reserva Agrícola Nacional.....	17
5.2 - Reserva Ecológica Nacional	17
5.3 - Espécies arbóreas protegidas.....	17
5.4 - Rede Viária	17
5.5 - Conduitas adutoras de abastecimento de água.....	17
5.6 - Rede Elétrica de Alta Tensão	18
5.7 - Domínio Hídrico	18
6. Compromissos urbanísticos	19
6.1 - Contrato de urbanização.....	19
6.2 - Área de parcelamento ilegal	21
7. Desenho Urbano	24
7.1 - Breve descrição	24
7.2 - Soluções adoptadas.....	24
7.3 - A área de génese ilegal	26
7.4 - Parcelamento / Loteamento	28
7.5 - Quantificação da proposta	28
7.6 – Parâmetros urbanísticos	30
8. Quadros síntese	34
8.1 Quadro síntese de áreas por parcela	34
8.2 Resumo dos principais indicadores.....	38
9. Infra-estruturas	40
9.1 Rede Viária	40
9.2 – Rede de Abastecimento de Água.....	42

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

9.3 - Rede de Drenagem de Águas Residuais	42
9.4 - Rede de Drenagem de Águas Pluviais	43
9.5 - Infra-estruturas Eléctricas	44
9.6 Infra-estruturas de Telecomunicações	47
9.7 Rede de distribuição de Gás Natural.....	50
10. Programa de Execução e Plano de Financiamento	52

1. Introdução

O Plano Director Municipal de Castelo Branco, publicado no Diário da República, II Série B, n.º 185, 11 de Agosto de 1994, com a alteração publicada no Diário da República, I Série B, n.º 35, de 11 de Fevereiro de 2002, com a alteração publicada no Diário República, II Série, n.º 100, de 30 de Abril de 2003, com a alteração publicada no Diário da República, I Série B, n.º 90, de 10 de Maio de 2005, com a alteração publicada no Diário da República, II Série B, n.º 212, de 31 de Outubro de 2008, com a alteração publicada no Diário da República, II Série B, n.º 244, de 20 de Dezembro de 2010, com a alteração publicada no Diário da República, II Série B, n.º 236, de 12 de Dezembro de 2011, com a alteração publicada no Diário da República, II Série B, n.º 129, de 8 de Julho de 2013, e com a alteração publicada no Diário da República, II Série B, n.º 70, de 7 de Abril de 2017, prevê a recuperação das áreas degradadas e de génese clandestina, com base na elaboração de Planos de Pormenor.

Por outro lado, o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, publicado no Diário da República, II Série, n.º 73 de 28 de Março de 1991 e Diário da República, II Série, n.º 301, de 31 de Dezembro, de 1991, com a alteração publicada no Diário da República, II Série B, n.º 236, de 12 de Dezembro de 2011, estabelece as regras de ocupação do território, as zonas homogéneas identificadas e os índices urbanos a observar em cada zona do perímetro urbano.

Existem pois dois instrumentos de planeamento eficazes para a área de estudo, sendo que o PDM de Castelo Branco, na área compreendida pelo atual estudo, remete para as disposições mais detalhadas do Plano Geral de Urbanização.

Ainda assim foram sendo elaborados, ao longo de três décadas, várias propostas e Planos de Pormenor que, não tendo chegado a ser aprovados e publicados por vicissitudes várias, têm contribuído para agilizar a tomada de decisões por parte da

autarquia e são termos de referência para intervenções pontuais, quando necessário.

Para esta mancha de clandestinos, em grande parte contígua à nossa área de intervenção, foram efetuados já vários estudos, nomeadamente integrados nos sucessivos Planos de Pormenor de Recuperação do Bairro do Valongo. Foi também elaborado um estudo bastante detalhado para a requalificação da entrada Sul da cidade (EN 18) que de alguma forma influenciou alguns acessos, nomeadamente a rotunda a Sul, que é um dos pontos de acesso fundamentais à área de intervenção.

Estes planos conteriam as regras para a requalificação e legalização das construções já existentes e cuja manutenção fosse possível, mas também a proposta de novas construções que permitissem controlar a continuidade do processo de loteamentos ilegais e a dignificação dos espaços com novos edifícios de melhor qualidade.

Ora, tratando-se a nossa área de estudo de um conjunto de parcelas sobre as quais não existia ainda estudos consolidados e onde, embora havendo uma pequena área de parcelamento ilegal, tal não tinha conduzido à construção efetiva de novas edificações de génese ilegal, este Plano desenvolve-se com alguma liberdade de projeto, condicionado apenas pela necessidade de usar alguns mecanismos de perequação e de respeitar o contrato de urbanização celebrado com um dos proprietários.

Por fim, refira-se que para cumprimento do artigo 107º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, e revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, o conteúdo documental do Plano de Pormenor, conforme mencionado no artigo 4º do Regulamento deste Plano, engloba as seguintes peças escritas e desenhadas:

1. Constituem o PPCMN:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:1000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000.

2. Acompanham o PPCMN os seguintes elementos:

- a) O Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental – justificação de isenção;
- c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial:
 - 1. Planta do cadastro original;
 - 2. Planta da operação de transformação fundiária.
- d) Programa de execução das ações previstas;
- e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos:
 - 1. Planta com proposta de perequação e cedência.
- f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3. O plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes:
 - 1. Planta de enquadramento;

2. Extrato da carta de ordenamento do PDM;
 3. Extrato da carta de condicionantes do PDM;
 4. Extrato da planta de síntese do PGU;
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano:
1. Planta da situação existente;
- c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano:
1. Planta com os compromissos urbanístico em vigor (Alvarás de Operação de Loteamento emitidos).
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
1. Planta da rede viária;
 2. Perfis longitudinais e transversais dos arruamentos:
 - a) Ruas 2, 3 e rotunda 1
 - b) Rua 4
 - c) Ruas 5 e 6
 - d) Ruas 7 e 8
 - e) Rua 9
 - f) Cortes transversal tipo
 3. Planta da rede de distribuição de água;
 4. Planta da rede de águas residuais;
 5. Planta da rede de águas pluviais;
 6. Planta de infraestruturas elétricas (rede BT);
 7. Planta de infraestruturas elétricas (rede IP);
 8. Planta de infraestruturas elétricas (rede MT);
 9. Planta da rede de telecomunicações;
 10. Planta da rede de gás natural.

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;

2. Enquadramento Legal

A elaboração do Plano de Pormenor segue os procedimentos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, para a sua elaboração, aprovação, e publicação.

A área de intervenção é abrangida pelo Plano Director Municipal de Castelo Branco, publicado no Diário da República, II Série B, n.º 185, de 11 de Agosto de 1994, instrumento que por sua vez remete a área urbana de Castelo Branco (área do plano de urbanização ratificado) para o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, publicado no Diário da República, II Série, n.º 73 de 28 de Março de 1991 e Diário da República, II Série, n.º 301, de 31 de Dezembro, de 1991.

Havendo dúvidas á data da elaboração deste Plano de Pormenor, sobre a aplicabilidade de necessidade de Avaliação Ambiental, e não existindo diretivas claras da tutela sobre os critérios a usar, bem como os descritores, autoria e detalhe dos estudos (caso se considerem necessários) foi solicitado a execução do respetivo estudo, como forma de colmatar possíveis necessidades futuras.

Entretanto foi publicado o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que no seu artigo n.º 78 conjugado com o artigo n.º 120 define quais os Planos de Pormenor que são objeto de avaliação ambiental, o que de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto – Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto – Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio, resulta que a presente alteração ao Plano de Pormenor Cruz de Montalvão – Norte não carece de tal estudo. Mas mesmo que a Câmara Municipal de Castelo Branco, entidade competente para esta decisão, julgue necessária uma avaliação ambiental, a efetuada quando da elaboração do referido Plano de Pormenor, torna desnecessária nova avaliação ambiental.

3. Historial dos Processos Anteriores

Os bairros de génese clandestina de Castelo Branco, em especial os localizados a Sul da via-férrea, que limitava a cidade, foram objeto de inúmeras tentativas de reordenamento ao longo dos últimos 30 anos, sem que tenha sido possível obter propostas que se convertessem num plano aprovado para qualquer uma destas áreas.

No entanto devemos distinguir três momentos chave neste processo: uma primeira fase de planeamento levada a cabo no início da década de 80 com a elaboração de levantamentos aerofotogramétricos e estudos de Plano de Pormenor para todos estes bairros, elaborados pela Consulplano mas que nunca viriam a ser aprovados.

Uma segunda fase, dez anos depois, em que foram refeitos e atualizados esses planos, desta vez adjudicados na maioria à Plural, mas que também não chegaram a ser tornados eficazes.

Uma terceira tentativa, já nesta década, em que de novo se tentou relançar os processos de recuperação destas manchas urbanas, nomeadamente a do Valongo e da área contígua à presente área de intervenção. O processo do Plano de Pormenor do Valongo está quase concluído mas, face às dificuldades operativas de execução e às inúmeras reclamações apresentadas no período de consulta pública, não é possível prever uma data para a sua aprovação/publicação.

Os Planos de Pormenor dos Bairros Periféricos (na altura clandestinos) de Castelo Branco foram pela primeira vez elaborados em 1980/81, tendo nessa altura como principal objetivo recuperar do ponto de vista urbanístico as extensas áreas de bairros clandestinos da cidade. Muito embora não disponham de plena eficácia, de acordo com a legislação vigente, as propostas desses Planos de Pormenor têm desde então servido para enquadrar a gestão urbanística da Câmara Municipal nessas zonas. Nas versões subseqüentes, foram analisados os elementos contidos nas anteriores versões do Plano de Pormenor, para avaliar a viabilidade das suas propostas e a adequação a compromissos eventualmente surgidos desde então.

O Relatório do Plano da Plural, que aqui transcrevemos em parte, apresenta à Câmara Municipal de Castelo Branco o resultado do trabalho desenvolvido na 2ª Fase do Plano de Pormenor (P.P.) do Bairro de Cruz do Montalvão, integrado nos Planos de Pormenor dos Bairros Periféricos de Castelo Branco, de acordo com as condições do contrato celebrado com a PLURAL, Lda., o qual previu o seguinte faseamento para a elaboração do P.P. destes Bairros:

1ª Fase - Atualização do Inventário e Análise/ Propostas Prévias

“Constituiu o período de atualização da informação já disponível, necessária à compreensão das condições físicas e urbanísticas da zona de intervenção. Foi seguidamente efetuado o Diagnóstico da Situação, através do qual se identificaram os principais problemas e potencialidades e se elaboraram as Propostas Prévias, consistindo numa primeira aproximação aos elementos fundamentais da proposta de desenho urbano do P.P. O Relatório da 1ª fase foi entregue à Câmara Municipal de Castelo Branco em Dezembro de 1991”.

“Fase de discussão e apreciação das Propostas Prévias: nesta Fase foram discutidas as Propostas Prévias do P.P. com a Câmara Municipal. O objetivo desta fase consistiu em alcançar-se, já nessa altura, um consenso sobre as soluções técnicas a adotar, evitando-se eventuais atrasos e bloqueamentos na fase posterior de apreciação dos P.P. Esta fase desenvolveu-se durante o mês de Janeiro de 1992”.

2ª Fase - Planos de Pormenor

“Esta Fase, desenvolve e pormenoriza as propostas anteriores de desenho urbano, definindo os conceitos gerais das redes de infra-estruturas, programando os equipamentos coletivos, etc. E também elaborado, com base na solução

urbanística adotada, o Regulamento Urbanístico do Plano de Pormenor. Esta fase culmina com a apresentação de um relatório”.

“Esse Plano de Pormenor, na versão de 1992, visava satisfazer os seguintes objetivos (segundo o seu relatório):

- a) Integrar esta zona no P.G.U. de Castelo Branco e, de um modo geral, na zona de expansão situada a Sul e Sueste da linha de caminho-de-ferro, tendo em consideração a dinâmica de crescimento da cidade e, nomeadamente, a possibilidade de implantação de uma nova via estruturante que faça a ligação a Maxiais - Retaxo.
- b) Rever e adaptar o modelo urbanístico de ocupação do solo, com a integração e recuperação da situação atual e equipando esta zona de forma a continuar a proporcionar aos seus habitantes condições mínimas de salubridade e conforto.
- c) Contribuir para uma política de solos, em conjugação com o P.G.U. de Castelo Branco, que permita à Câmara Municipal gerir e dinamizar o processo de ocupação do solo nas zonas periféricas da cidade.
- d) Fornecer às entidades competentes as bases para a legalização da situação existente, tendo em consideração os mecanismos legais disponíveis para esse efeito.
- e) Racionalizar e desenvolver uma programação de investimentos em infra-estruturas urbanísticas destes Bairros que permita à autarquia utilizar da melhor forma os recursos existentes.
- f) Contribuir para a elaboração de um Programa de Atuação Municipal, devidamente quantificado em termos de orçamento, para o conjunto de ações propostas no P.P.
- g) Apresentar um Regulamento Urbanístico, que deverá continuar a constituir o quadro legal de referência para o controlo e a gestão urbanística municipal, nomeadamente no que se refere à apreciação e licenciamento de projetos particulares.

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

h) Fundamentar a assistência técnica à Câmara Municipal em todas as matérias relacionadas com a gestão urbanística e ordenamento no território objeto dos Planos de Pormenor”.

4. Situação Existente

O Bairro de Cruz do Montalvão localiza-se a SW da Cidade de Castelo Branco, desenvolvendo-se apoiado e a partir da E.N. 18. A sua localização, até há algum tempo considerada fora da Cidade, pode hoje em dia considerar-se praticamente inserida nesta, dado o desenvolvimento urbanístico que se tem verificado nestes últimos dez anos. Este Bairro confina a SE com o Bairro de Nossa Senhora do Valongo (antigo Bairro do Vale da Raposa), do qual está separado pela E.N. 18, a Poente com a variante a Castelo Branco, a Norte e NW com a Zona Desportiva e de Lazer e a NE com a Zona ZUE-J do PGU de Castelo Branco (Terrenos Militares do Montalvão).

A área de intervenção abrangida pelo Plano de Pormenor é de 237.541,64m², inscrita na Zonas Urbana a Recuperar (ZUR-L) do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco.

A área de intervenção foi delimitada tendo em consideração a existência de um compromisso assumido pela autarquia, sob a forma de contrato de urbanização, bem como enquadrando todos os terrenos livres de ocupação, alguns já objeto de divisões de génese ilegal ou com processos de divisão cuja validade expirou. Desta forma, a área de intervenção abrange toda a zona não ocupada por construções da ZUR-L.

A área da ZUR-L já consolidada e dotada de infra-estruturas não foi abrangida, por um lado por se encontrar totalmente ocupada e, por outro, por ter sido incluída num outro Plano de Pormenor da Entrada Sul da Cidade, que visava a requalificação desta entrada importante da cidade, como novos alinhamentos e nova imagem global das fachadas. Este tipo de intervenção cai fora dos objetivos do atual plano e obriga a um estudo (já realizado) mais pormenorizado e complexo, de estudo de volumes,

fachadas, demolições e construções, com um grau de complexidade superior ao estabelecido para um Plano de Pormenor.

Do ponto de vista das acessibilidades, a área é limitada a Noroeste pelo IP2, via cuja importância decresceu com a entrada em funcionamento da autoestrada A23 mas que, não tendo sido desclassificada e tendo características geométricas bastante específicas, não permite a inserção em contexto urbano. De facto o IP2 é uma barreira limitadora, física e visualmente (pelos taludes que apresenta) e que ainda gera uma faixa de proteção non-aedificandi de 50m.

A Nordeste, a área de intervenção é limitada pela Avenida do Empresário. Esta via constitui o acesso principal ao polo académico do Instituto Politécnico de Castelo Branco, a vários equipamentos de referência para a cidade (Nercab, piscinas) e a uma vasta área residencial em fase de concretização, pelo que constitui um acesso de alguma importância estratégica para o município.

A Sudeste, a área do Plano confina com áreas de génese ilegal denominada de Cruz do Montalvão, cujo traçado, ainda que relativamente regular, apresenta as habituais características deste tipo de bairros: perfis de arruamentos reduzidos, ausência de áreas de equipamento de utilização coletiva, dificuldades de estacionamento e má qualidade arquitetónica geral dos edifícios construídos.

A Sudoeste, a área é praticamente delimitada por edifícios e infra-estruturas já existentes: duas áreas comerciais de qualidade, a nova via de acesso construída ao abrigo do referido contrato de urbanização e o nó viário que estabelece uma importante relação entre a parte Sul da Cidade (a Sul da via-férrea) a Zona Industrial e a entrada Sul, tradicionalmente a entrada mais

importante face às relações geográficas predominantes com Coimbra e Lisboa.

O terreno apresenta-se com pendentes suaves, favoráveis a uma boa implantação dos edifícios, sem comprometer uma adequada drenagem de águas pluviais. Está na sua maioria desimpedido de obstáculos, encontrando-se a via estruturante de toda esta área já construída, bem como os nós de ligação futuros (rotundas e cruzamento).

Do ponto de vista das edificações, a área encontra-se totalmente desprovida de edifícios, com exceção de três pequenas edificações de génese ilegal e às duas áreas comerciais já referidas.

5. Condicionantes

A análise da Planta de Condicionantes do PDM de Castelo Branco, permite-nos identificar quais as áreas afetadas a servidões administrativas, na zona de intervenção. O PDM remete na área definida como urbana, para o respetivo PGU, pelo que ambos os instrumentos de território tiveram de ser tidos em conta.

5.1 - Reserva Agrícola Nacional

Não existe RAN na área de estudo.

5.2 - Reserva Ecológica Nacional

Não existe REN na área de estudo.

5.3 - Espécies arbóreas protegidas

Embora o PGU aponte uma pequena parte desta área como de núcleo arbóreo a proteger e verde de proteção respetivamente, verifica-se que tal núcleo não existe fisicamente no local, nem se conhecem referências verbais ou documentadas sobre a sua anterior existência. De qualquer modo, tal não é uma condicionante ou servidão de restrição pública, pelo que nada impede a atual proposta do Plano.

5.4 - Rede Viária

A proximidade do IP2, obriga a uma área non-aedificandi de 50 metros para cada lado da plataforma da estrada que, embora se sobreponha ligeiramente à área de intervenção deste Plano, não colide com nenhuma das propostas apresentadas. A área abrangida é essencialmente a já ocupada por estacionamento à superfície do edifício comercial existente.

5.5 – Conduções Adutoras de Abastecimento de Água

Não existem condutas na área em estudo.

Embora referida graficamente na Planta de Condicionantes do PDM, trata-se de indicação mal localizada pois, de acordo com os Serviços Municipalizados de Água e Saneamento, situa-se fora da área de intervenção. A razão deste erro/imprecisão foi motivada, na época, pela necessidade de evitar sobreposição de linhas/tramas no PDM, recordando-se a este propósito que o PDM foi elaborado à escala 1/25.000 e em suporte de papel.

5.6 – Rede Elétrica de Alta tensão

Na área em estudo verifica-se a existência de uma linha de média tensão, devendo, nas suas imediações, ser salvaguardadas as distâncias regulamentares, nomeadamente as preconizadas pelo Decreto Regulamentar nº1/92, de 18 de Fevereiro.

5.7 – Domínio Hídrico

Constata-se a existência de uma linha de água não navegável nem fluviável, localizada junto ao limite Norte da área de intervenção, na qual se pretende salvaguardar a valorização da drenagem pluvial e para a qual se cria uma faixa de servidão *administrativa* do domínio hídrico.

6. Compromissos urbanísticos

6.1 - Contrato de urbanização

Embora a área de intervenção esteja relativamente desprovida de edificações preexistentes, estamos perante uma área na qual foi celebrado um contrato de urbanização, nos termos do qual foi executada a principal via do Plano (custeada pelo promotor) e garantidas as respetivas obrigações, tanto da autarquia como dos promotores. Este contrato encontra-se anexo ao presente Relatório e foi publicado em tempo útil em Diário da República. Existe pois uma condicionante de âmbito geral, relativa aos índices urbanísticos definidos no Plano de Urbanização, e por outro lado, algumas condicionantes físicas.

As duas mais importantes, que resultaram deste contrato, são a própria via estruturante e respetivos nós de ligação já executados, bem como o edifício comercial já construído que, pela sua dinâmica económica e volume construído, terá de ser tido em conta em qualquer proposta de desenho urbano.

A empresa com a qual foi celebrado contrato apresentou duas propostas urbanísticas que, depois de analisadas, se considerou com potencial para servirem de base de trabalho para futuro desenvolvimento do Plano.

Consagrando os princípios do RJIGT em vigor á data da elaboração deste Plano de Pormenor, Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelos Decretos-Lei nº.310/2003, de 10 de Dezembro, e nº 316/2007, de 19 de Setembro e Decreto-Lei nº.46/2009, 20 Fevereiro, - na medida em que a contratualização se enquadra nos diplomas anteriormente vigentes e no actual artigo 81.º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio (apresentação de propostas de contratos para elaboração de planos por parte dos

interessados) e concretiza a ocupação do solo nesta parcela do território municipal, estabelecendo regras de implantação de infra-estruturas, de equipamentos e espaços de utilização coletiva, a forma da edificação e a respetiva inserção urbanística,

A adoção da contratualização não retirou a coordenação do processo à Autarquia nem prejudica o exercício do poder público municipal relativamente à observância das disposições dos regimes legais em vigor, nomeadamente do Plano de Urbanização.

Do ponto de vista urbanístico, ambas as soluções se conformavam com o que julgamos serem boas práticas de planeamento, em especial:

- Perfis dentro dos parâmetros mínimos da Portaria 216-B/2008, de 3 de Março;
- Passeios e áreas pedonais que cumpriam também os requisitos mínimos de acessibilidade;
- Asseguravam os necessários lugares de estacionamento privado e público;
- Cedências de áreas para equipamento coletivo;
- O desenho urbano configurava uma solução de alguma simplicidade, que explora de forma adequada as ligações às áreas pré-existentes e à rede viária já construída, sem pontos de conflito ou soluções de execução complexa;
- A volumetria apresentada primava pelo número de pisos moderado, explorando de forma adequada a exposição solar e o próprio declive do terreno onde se insere;
- A solução de integração de comércio/serviços e habitação pareceu-nos uma mais-valia, atendendo ao equilíbrio entre áreas de trabalho e áreas de habitação, permitindo a criação de um ambiente urbano de uso misto ao longo de todo o dia;
- A solução integrava e permitiria dissimular o impacto visual e urbano do Bairro do Montalvão, de génese clandestina, assegurando uma transição

entre a parte posterior deste bairro e a zona de lazer da cidade, local que se deseja visualmente qualificado.

Os contratos de planeamento estão previstos nos artigos n.º 79 a n.º 81 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, aplicando-se à atual revisão do Plano Pormenor Cruz do Montalvão – Norte.

Foi pois com base nessa proposta que foi desenvolvida e afinada a solução que aqui se apresenta e que reúne estas características.

6.2 - Área de parcelamento ilegal

A área que tem já algum parcelamento pode e deve ser concretizada nos termos da legislação sobre AUGI, na qual se enquadra. Só assim se poderá agilizar o processo de execução das infra-estruturas dessas áreas, uma vez que a realização de um loteamento envolvendo cerca de 5 proprietários diferentes implicará dificuldades acrescidas e a manutenção de uma mancha urbana não tratada entre o Bairro da Cruz do Montalvão e as áreas comerciais e de serviços propostas.

Há pois toda a conveniência em que estas duas áreas sejam concretizadas de forma expedita, sem comprometer obviamente o cumprimento do Plano e a execução cabal de todas as obras de infra-estruturas.

Conforme se pode constatar no estudo da Perequação compensatória, a área de intervenção do PPCMN é de 237.541,64m² e a situação cadastral inicial é a seguinte:

O conjunto dos proprietários do Bloco A (a1,a2,a3 e a4), que corresponde a uma área urbana de génese ilegal (AUGI) que teve origem nos finais dos anos setenta, tem uma área originária de 25.000,00m² (embora a área das

respetivas cadernetas prediais atuais indique apenas 17.962,50m², sendo o diferencial a área para arruamentos e passeios de acesso àqueles prédios):

a1 - Artigo 8004 – 486m²; Artigo 8114 – 486m²; Artigo 8022 – 300m²; Artigo 8001 – 204m²; Artigo 8002 – 290,75m²; Artigo 8003 – 225m²; Artigo 8005 – 225m²; Artigo 8006 – 290,75m²; Artigo 8007 – 204m²; Artigo 8008 – 351,5m²; Artigo 8009 – 467,5m²; Artigo 8010 – 836m²; Artigo 8013 – 517,5m²; Artigo 8014 – 466m²; Artigo 8018 – 724,25m²; Artigo 8019 – 371m²;

a2 - Artigo 7654 – 212,5m²; Artigo 7655 – 212,5m²; Artigo 7656 – 225m²; Artigo 7657 – 225m²; Artigo 7658 – 324m²; Artigo 7659 – 324m²; Artigo 8463 – 486m²; Artigo 8464 – 486m²;

a 3 - Artigo 8164 – 312m²; Artigo 8165 – 408m²; Artigo 8166 – 480m²; Artigo 8167 – 600m²; Artigo 8168 – 600m²; Artigo 9390 – 364m²; Artigo 9391 – 294m²; Artigo 9392 – 364m²; Artigo 9394 – 300m²;

a 4 - Artigo 7666 – 337,5m²; Artigo 7667 – 292,5m²; Artigo 7678 – 292,5m²; Artigo 7679 – 292,5m²; Artigo 7677 – 292,5m²; Artigo 7676 – 292,5m²; Artigo 7675 – 337,5m²; Artigo 7674 – 292,5m²; Artigo 7673 – 292,5m²; Artigo 7672 – 292,5m²; Artigo 7671 – 292,5m²; Artigo 7670 – 292,5m²; Artigo 7669 – 600m²; Artigo 7668 – 600m²; Artigo 7992 – 520m²

O conjunto dos proprietários do Bloco B (b1 e b2) tem uma área global de 206.593,64m²:

Artigo 40 – 63.380m²; Artigo 41 – 32.700m²; artigo 50 (antigo artigo 42) – 8.422m²; Área Urbana (Fórum) – 60100m² e (Parcela 6 a deduzir do artigo 41) – 6.440m²; Av. Egas Moniz – 41.991,64m²;

O conjunto dos proprietários do Bloco C (c1,c2,c3 e c4) corresponde a uma área de 1.092,70m² ocupada por construções existentes a manter e ou remodelar.

Da área de intervenção consta ainda uma área de 5.106,60m². Área social que corresponde essencialmente a vias em que é necessário intervir urbanisticamente no âmbito da implementação da urbanização prevista no plano de pormenor.

Bloco A – 25.000m² (inclui ruas projetadas no PP dos anos oitenta), Bloco B – 206.337,34m² (inclui Av. Egas Moniz), Bloco C – 1.097,70m², outras áreas sociais – 5.106,60m², Total – 237.541m²

Saliente-se ainda que na elaboração desta revisão do Plano de Pormenor se teve em consideração, para além da existência do já referido contrato de urbanização para parte da área, a pré-existência de parcelas formadas com base em processos de divisão de génese ilegal e as sugestões e reclamações apresentadas, que conduziram a um processo de concertação entre os proprietários.

Nesse sentido importa aqui realçar que:

- O sistema de execução adotado é o da compensação, que se traduz na realização das obras de urbanização pelos particulares, incluindo as que já foram executadas ao abrigo do Contrato de Urbanização anexo ao Relatório deste Plano.
- Os encargos com os procedimentos de urbanização e de responsabilidade pela execução das infra-estruturas baseia-se no sistema de compensação de benefícios e encargos que consta do relatório referido na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º do Regulamento do Plano.
- Para a área sobre a qual houve já parcelamentos anteriores, será a mesma sujeita ao regime excecional de reconversão urbanística das AUGI, tal como previsto na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 165/99, de 14 de Setembro, 64/2003, de 23 de Agosto e 10/2008, de 20 de Fevereiro.
- Para a restante área do Plano é obrigatória a promoção de loteamento, com exceção da parcela 1.
- Existe em vigor um Alvará de Loteamento n.º 95/2011 – CP – LOT1 em nome da BEIRACASTELO – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda, aprovado em reunião do executivo municipal, realizada em 18/11/2011, e emitido em 21/12/2011. Mas, todas as alterações proposta ao Plano de Pormenor não são na área deste loteamento, nem interferem com as suas acessibilidades ou infra-estruturas.

7. Desenho Urbano

7.1 - Breve descrição

Esta área de estudo apresenta-se com uma forma alongada, com orientação Norte-Sul, limitada a Noroeste e a Nordeste por redes de comunicação que limitam fortemente as opções a tomar.

Se juntarmos a esta realidade o facto de toda a parte Sudeste do terreno estar já ocupada por uma malha urbana ortogonal, as condicionantes do ponto de vista do desenho urbano começam a ser, por si, definidoras da solução adotada.

Por seu lado, a estrada IP2 é um limite físico importante porquanto, embora tenha de garantir o acesso às parcelas, é um importante eixo viário cujas áreas de proteção terão de ser limitadas.

O ponto de acesso à área comercial acaba assim por ser um elemento estruturador de todo o desenho urbano porque, ao determinar o ponto de ligação determina-se também a estrutura viária do seu interior.

7.2 - Soluções adotadas

O desenho urbano adotado teve como base de trabalho uma proposta apresentada pela empresa Beiracastelo que, no âmbito do já referido contrato de urbanização, propôs à autarquia uma solução urbanística para os terrenos de que é proprietária.

No entanto, tal proposta, embora aceitável e cumprindo os requisitos, quer de ordenamento urbano, quer os índices constantes do contrato de urbanização, mereceu algumas correções e melhoramentos. Por um lado, a autarquia entendeu não dever deixar fora deste processo de planeamento a área compreendida entre os terrenos da Beiracastelo e o Bairro da Cruz de

Montalvão. A manutenção de uma mancha indefinida e eventualmente sujeita a mais parcelamentos ilegais não era aceitável para o interesse público. Assim entendeu-se que o Plano deveria contemplar toda a área desde a Zona de Lazer até ao limite da área já consolidada, resolvendo de uma vez os vários problemas de parcelamento na área intersticial.

A proposta da Beiracastelo, apresentada formalmente à Câmara Municipal para apreciação em fase de estudo prévio do Plano de Pormenor e da sua revisão, serviu assim de base de trabalho, não só para a definição das opções de desenho urbano, mas também para, em fase de consulta prévia, obter sugestões e opiniões dos proprietários detentores dos terrenos adjacentes e também incluídos neste Plano. Tendo-se pronunciado sobre uma base de trabalho já bastante detalhada, foi possível a estes proprietários exprimirem posições concretas quando ao que julgam ser a defesa dos seus interesses. Existiu pois um processo de consulta e concertação prévia, devidamente documentado, que tornam esta proposta de Plano uma solução concertada e aceite pelos proprietários envolvidos nas operações, mesmo aqueles que tinham já procedido a operações de divisão cadastral sem instrumentos de planeamento eficazes e mesmo contraditórios. Neste particular, o Plano pode considerar-se exemplar, uma vez que o processo de consulta pública decorreu no verdadeiro sentido da legislação, promovendo um diálogo efetivo e atempado entre os vários envolvidos, mediado pela Câmara Municipal a quem incumbe assegurar o interesse público e as garantias dos cidadãos em geral, mas que conduziu a uma solução aceite por todos. É pois um processo em que a aplicação do sistema de perequação foi feito em tempo real e com a participação efetiva dos interessados, o que garante à partida a equidade de encargos e benefícios e uma melhor satisfação de todos os interessados, sem colocar em causa o superior interesse público.

A autarquia interveio no sentido, não só de coordenar este processo de consultas, mas também alterando a proposta inicial de modo a corresponder com melhores indicadores ao desejado para os espaços públicos. Assim foram reperfilados os arruamentos, obrigando a maiores larguras de vias e passeios, melhorados os rácios de estacionamento público e áreas de cedência ao domínio público e privado municipal. Parte deste processo decorria já das primeiras negociações do contrato de urbanização, que conduziu a uma via estruturante com um perfil transversal francamente superior ao pretendido inicialmente pelos requerentes e com ligação mais abrangente da malha urbana e viária do que seria à partida exigível.

Assim, no decurso do estudo da revisão deste Plano de Pormenor, pela dinâmica da mesma, e por sugestão da Câmara Municipal de Castelo Branco, a referência da contratualização de alteração de comércio de muito grandes dimensões para comércio de média dimensão, foi modificada para uma solução mista de habitação (principalmente unifamiliar, e, coletiva) e comércio de média dimensão. Tendo em vista a melhoraria a adequação das necessidades e condições económicas e sociais que determinaram a elaboração deste Plano de Pormenor à realidade atual.

7.3 - A área de génese ilegal

Ainda assim foi tida em conta a preexistência de alguma compartimentação cadastral de parcelas retangulares e perpendiculares à malha urbana já existente. Algumas dessas parcelas surgiram através de processos de divisão não convencionais. Houve portanto uma preocupação na manutenção desta pré-existência, ainda que ajustadas, mantendo tanto quanto possível a estrutura da propriedade, no sentido de facilitar os mecanismos de perequação e de execução do plano. No interior da área de intervenção, há neste cenário uma reduzida margem de opções.

As áreas de génese ilegal são uma parte relativamente pequena face à dimensão global da área de intervenção, mas são significativas e de diferente natureza. Distinguimos, desde logo, dois tipos: uma pequena área, de lotes exíguos, onde foram construídas algumas habitações, isoladas no meio de um terreno privado; uma área maior, sem qualquer tipo de construção, mas sobre a qual foram gerados e consumados parcelamentos.

Para a primeira, dos fogos isolados, o Plano de Pormenor contempla a sua integração no tecido urbano, já que os alinhamentos e arruamentos propostos permitem a sua manutenção, tornando viável a realização de obras de melhoramento dos dois fogos existentes e a transformação dos armazéns existentes em casas de habitação. Consegue-se assim requalificar aquele pequeno quarteirão, formado apenas por quatro lotes de moradias unifamiliares em banda.

A restante área divide-se em duas partes: uma propriedade de um único titular e outra, pertencente a um conjunto alargado de comproprietários. Embora não exista qualquer processo de loteamento aprovado, algumas destas parcelas encontram-se registadas na respetiva conservatória e outras possuem a respetiva inscrição matricial para efeito de contribuições.

As áreas destinadas a novas construções (equipamento e habitação) embora localizadas no espaço com frente para a Avenida Egas Moniz, não são acessíveis por esta Via Distribuidora, garantindo as melhores condições de acessibilidade pelos nós já executados, sem conflitar com o maior fluxo de trânsito daquela avenida estruturante.

Entendemos que a proximidade à zona verde é muito vantajosa para uma área desta natureza que, ao ser espaço de uso público, pode eventualmente permitir a criação de zonas relvadas com presença de elementos arbóreos e

ser alvo da criação de percursos pedonais que incentivem à prática desportiva e de lazer.

7.4 - Parcelamento / Loteamento

Os espaços destinados a estacionamento estão localizados em pontos estratégicos, de modo a satisfazer as exigências globais de toda a zona e das parcelas com menores possibilidades de estacionamento interior.

No entanto é criado um estacionamento subterrâneo de gestão privada, na parcela L54, cuja cobertura à superfície será no entanto de utilização pública. Este estacionamento permitirá também, através da constituição da necessária servidão de passagem, o acesso aos estacionamentos das parcelas contíguas (parcelas 45 a 53), permitindo evitar as sucessivas rampas individuais, aumentar o número de estacionamentos privados por lote e contribuir ainda para o equilíbrio de encargos e benefícios entre os vários proprietários.

7.5 - Quantificação da proposta

A área de intervenção abrangida pelo Plano de Pormenor é de 237.541,64m². A distribuição em termos áreas e uso é a seguinte:

QUADRO GERAL – SÍNTESE DAS ÁREAS (m²) e USOS

Área total das parcelas de domínio privado:	<u>135 949,55</u>
Atividades Económicas	88 601,25
Espaços Habitacionais	47 348,30
Área a Integrar no Domínio Municipal:	<u>101 592,09</u>
Espaços de Uso Especial:	74 682,46
Equipamentos	7 021,40
Outros Espaços de Equipamentos de Utilização Colectiva	2 064,00
Infra-estrutura - Arruamentos	35 704,86
Infra-estrutura - Estacionamento	5 944,19
Infra-estrutura - Passeios	21 789,91
Infra-estrutura - Ciclovia	2 158,10
Espaços Verdes:	26 909,63
Espaços Verdes de Utilização Coletiva	22 132,75
Outros Espaços Verdes	4 776,88
SOMA (área de intervenção)	<u>237 541,64</u>

N.º parcelas	Área	AI	AC Com	AC Hab	AC Apar	Eq/Serv	N.º pisos	N.º fogos	N.º com/ser
108	142 970,95	51 945,15	46 546,50	50 408,80	36 949,25	6 000,00	< = 4	269	20

7.6 – Parâmetros urbanísticos

Existe um Plano Diretor Municipal aprovado e eficaz que remete, dentro da área urbana de Castelo Branco, para o respetivo Plano Geral de Urbanização. No entanto, devemos ainda referir que o Plano de Urbanização se encontra em fase final de revisão, restando apenas a aprovação final pelas entidades da Administração Central.

Assim, tivemos como referência os índices propostos neste último, que julgamos estar em vigor quando da aprovação desta revisão do Plano de Pormenor. Mesmo que não seja esse o caso, convém sublinhar que a nova proposta de PU baixa nesta área o Índice de Ocupação do Solo (Io) de 0,60 para 0,50, uma diferença significativa na densidade de ocupação, embora corrigindo o Índice de Utilização do Solo (Iu - rácio das áreas de implantação) de 0,20 para 0,25 na nova proposta. Face à experiência recolhida durante as duas últimas décadas o autor do novo PU reduziu tal parâmetro urbanístico uma vez que o mesmo é manifestamente insuficiente para áreas de baixa altura de edificação como aqui se pretende.

O presente Plano de Pormenor prevê um Io de 0,43, ou seja uma área bruta de construção inferior á permitida pelo novo PU (0,50) e ainda mais baixa se considerarmos o PGU em vigor (0,60). Por outro lado, o Iu ajusta-se à proposta de PU, como um valor proposto inferior (0,22). Verificamos assim que o presente Plano de Pormenor apresenta coeficientes ligeiramente mais favoráveis que o preconizado, mesmo considerando para efeitos de cálculo de índices as áreas brutas de implantação e construção dos edifícios destinados ao domínio privado da autarquia, áreas que sendo contabilizadas como é o caso, prejudicam os particulares envolvidos que deixam de poder atingir os índices máximos permitidos para os terrenos particulares.

Verifica-se um aumento de 76 fogos habitacionais, passando de 193 para 269 fogos habitacionais, tendo expressão neste aumento de 31 moradias e 45 fogos em habitação colectiva.

Verifica-se uma diminuição de 9 espaços comerciais, passando de 29 para 20 espaços comércio, tendo expressão nesta a diminuição 2 unidades de comércio em parcelas de grande dimensão, 20.000,00m² e 20.499,50m², e, 7 unidades de comércio em prédios de habitação coletiva.

De realçar que no final de todas as alterações propostas a **Revisão do Plano de Pormenor reduz** a área das parcelas em 12.156,45m², passando de 155.127,40m² para 142.970,95m², **reduz a área de implantação (AI)** em 6.203,65m², passando de 58.148,80m² para 51.945,15m², **e reduz a área de construção (AC)** em 377,90m², passando de 103.333,20m² para 102.955,30m², relativamente ao Plano de Pormenor em vigor.

De qualquer forma, o Plano de Pormenor com as alterações propostas, no concelho de Castelo Branco é o apresenta um maior equilíbrio entre as várias afetações e tipo de ofertas. A área de construção comercial é de 46.546,50m², e a área de construção habitacional é de 50.408,80m² em 237 541,64m².

De realçar, que Plano de Pormenor proposto com área de construção (AC) de 43,34%, e, sendo o COS do Plano Geral de Urbanização de 0,60, verifica-se existir uma margem da área de construção de 39.569,68m², cerca de 1/3 inferior á área de construção permitida pelo Plano Geral de Urbanização (PGU).

De salientar, por ser materialmente relevante, que para efeitos de cálculo destes índices as áreas de construção estão incluídos os indicies dos edifícios destinados ao domínio privado da autarquia, áreas que ao serem contabilizadas prejudicam os particulares envolvidos que deixam de poder atingir os índices máximos permitidos para os terrenos particulares. Neste caso estão em causa uma área de construção total de 10.488,00m², relativa às parcelas destinadas ao domínio privado da Câmara Municipal de Castelo Branco, correspondendo á área de 6.000,00m² da

parcela 7, e á área de 4.888,00m² das 21 moradias sitas nas parcelas 8 a 22 e nas parcelas 28 ao 33.

Referente ao estacionamento o Plano apresenta 822 estacionamentos, 410 lugares públicos á superfície, mais uma disponibilidade em cave de estacionamentos privados não inferior a 314 lugares, um mínimo de 70 lugares em interior de parcelas de moradias e um estacionamento subterrâneo privado (mas de uso público) com um número de lugares não inferior a 28. O estacionamento das parcelas destinadas a comércio de grandes dimensões serão, como acontece já nos dois edifícios comerciais existentes, inteiramente assegurados dentro do respetivo lote.

Verifica-se uma diferença muito positiva face aos valores exigível, sendo que o Plano de Pormenor no seu artigo 25º, excluindo o estacionamento das parcelas comerciais de grandes, obrigaria á existência de 323 estacionamentos. Dos quais 185 relativos a habitação coletiva, 28 relativos a comércio em edifícios mistos (habitação e comércio), e 70 referentes a moradias de habitação unifamiliar e 40 relativos a comércio. Ou seja, existem mais 499 do que este Plano de Pormenor exige.

De acordo com o PGU presentemente em vigor, obrigaria à existência de 410 estacionamentos, dos quais 358 lugares para responder às exigências de áreas de habitação, mais 52 lugares para suprir os estacionamentos previstos de áreas comerciais. Na verdade, este Plano de Pormenor irá disponibilizar 822 lugares, 412 lugares a mais que o exigível pelo PGU em vigor.

De acordo com o Regulamento do PU, este Plano obrigaria à existência de 538 lugares para responder às exigências de áreas de habitação, mais 110 lugares para suprir os estacionamentos previstos no seu artigo 13º conjugado com a Portaria n.º 1135/2001, de 25 de Setembro, mais 70 lugares para suprir as necessidades do pequeno comércio em edifícios de uso misto, e 21

estacionamentos previstos no referido artigo 13º conjugado com a Portaria n.º 1135/2001, de 25 de Setembro (neste caso pelo índice mais desfavorável de 30% previstos para os serviços). Ou seja, estando os lugares das parcelas das grandes superfícies comerciais asseguradas internamente por cada uma, necessitamos num cálculo limite 739 lugares de estacionamento. Na verdade, este Plano de Pormenor irá disponibilizar cerca de 822 lugares, 81 lugares a mais que o exigível pelos Regulamentos de Estacionamento em vigor.

Relativamente ao número máximo de fogos previstos no ponto 3 do artº.31 do Regulamento do PGU (445), constata-se que se ao número de fogos existentes (131) adicionarmos o número de fogos contemplados no Plano de Pormenor (193), e os fogos contemplados na presente proposta de revisão (76), é atingido um total de 400 fogos. Tais valores revelam que estamos perante a existência de uma folga que no futuro permite viabilizar a construção de novas edificações, embora tal não se prevê que tal se possa vir a verificar, na restante área da ZUR-L.

8. Quadros síntese

8.1 Quadro síntese anexo ao Regulamento

QUADRO DE ÁREAS e USOS

ID Parcela	Área Parcela (m ²)	Aim (máx.) (m ²)	AC Act. Econ. (máx.) (m ²)	AC Hab. (máx.) (m ²)	AC Estac. (Cave) (máx.) (m ²)	AC Equip. (máx.) (m ²)	N.º Pisos Abaixo Cota Soleira (máx.)	N.º Pisos Acima Cota Soleira (máx.)	N.º Fogos (máx.)	N.º Act. Econ. (máx.)
L1	5 629,90	2 000,00	3 500,00	0,00	2 000,00	0,00	1	2	0	1
L2	60 100,00	15 700,00	26 000,00	0,00	0,00	0,00	0	2	0	1
L3	10 132,50	2 450,00	2 450,00	0,00	2 450,00	0,00	1	2	0	1
L4.1	621,00	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0
L4.2	618,85	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0
L4.3	617,55	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0
L4.4	616,20	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0
L4.5	614,90	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0
L4.6	613,60	180,00	0,00	280,00	180,00	0,00	1	2	1	0
L4.7	528,90	528,90	0,00	1 440,45	528,90	0,00	1	2/3	11	0
L5.1	6 298,85	2 750,00	2 750,00	0,00	2 750,00	0,00	1	2	0	1
L5.2	1 170,25	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.3	1 207,20	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.4	1 210,60	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.5	1 178,05	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.6	1 108,55	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.7	1 009,60	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.8	905,35	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.9	805,15	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.10	702,35	300,00	0,00	350,00	300,00	0,00	1	2	1	0
L5.11	600,00	265,00	0,00	350,00	265,00	0,00	1	2	1	0
L5.12	852,45	180,00	0,00	330,00	180,00	0,00	1	2	1	0

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

L5.13	483,05	483,05	0,00	1449,15	483,05	0,00	1	3	9	0
L5.14	559,00	559,00	0,00	1522,50	559,00	0,00	1	2/3	11	0
L5.15	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.16	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.17	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.18	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.19	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.20	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.21	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.22	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.23	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.24	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.25	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.26	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.27	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L5.28	525,00	220,00	0,00	250,00	220,00	0,00	1	2	1	0
L6	6 440,00	2 500,00	8 500,00	0,00	2 500,00	0,00	1	4	0	1
L7	7 021,40	3 500,00	0,00	0,00	3 500,00	6 000,00	1	3	0	1
L8	254,80	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L9	189,00	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L10	189,00	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L11	189,00	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L12	187,50	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L13	269,70	99,00	0,00	198,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L14	435,60	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L15	417,30	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L16	415,70	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L17	415,40	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L18	415,30	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L19	414,30	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L20	363,20	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

L21	268,90	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L22	330,50	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L23	238,10	155,00	0,00	155,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L24	242,80	157,40	0,00	157,40	0,00	0,00	0	2	1	0
L25	170,50	110,00	0,00	110,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L26	217,30	140,00	0,00	140,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L27	224,00	144,20	0,00	144,20	0,00	0,00	0	2	1	0
L28	424,00	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L29	314,40	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L30	314,80	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L31	315,10	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L32	315,20	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L33	392,80	110,00	0,00	220,00	110,00	0,00	1	2	1	0
L34	290,00	110,00	0,00	220,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L35	287,80	110,00	0,00	220,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L36	285,50	110,00	0,00	220,00	0,00	0,00	0	2	1	0
L37	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L38	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L39	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L40	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L41	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L42	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L43	467,30	467,30	467,30	971,40	467,30	0,00	1	4	6	2
L44	545,70	545,70	545,70	999,30	545,70	0,00	1	4	6	2
L45	462,20	462,20	462,20	1 386,60	462,20	0,00	1	4	6	2
L46	531,60	531,60	531,60	1 465,20	531,60	0,00	1	4	9	2
L47	435,90	435,90	0,00	1 426,20	435,90	0,00	1	4	8	0
L48	440,00	440,00	0,00	1 430,00	440,00	0,00	1	4	8	0
L49	440,00	440,00	0,00	1 430,00	440,00	0,00	1	4	8	0
L50	440,00	440,00	0,00	1 430,00	440,00	0,00	1	4	8	0
L51	534,30	534,30	534,30	1 475,10	534,30	0,00	1	4	9	2

BEIRACASTELO SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, Lda.

L52	379,50	379,50	379,50	1 138,50	379,50	0,00	1	4	6	2
L53	456,90	425,90	425,90	1 369,80	456,90	0,00	1	4	6	2
L54	2 063,90	0,00	0,00	0,00	2 063,90	0,00	1	0	0	0
L55	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L56	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L57	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L58	344,00	322,50	0,00	1 290,00	344,00	0,00	1	4	8	0
L59	344,00	322,50	0,00	1 290,00	344,00	0,00	1	4	8	0
L60	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L61	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L62	344,00	322,50	0,00	967,50	344,00	0,00	1	3	6	0
L63	420,90	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L64	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L65	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L66	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L67	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L68	292,30	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L69	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L70	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L71	282,80	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
L72	420,90	121,00	0,00	242,00	121,00	0,00	1	2	1	0
PT1	20,40	20,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	1	0	0
PT2	20,40	20,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	1	0	0
PT3	20,40	20,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0	1	0	0
TOTAIS	142 970,95	51 945,15	46 546,50	50 408,80	36 949,25	6 000,00	-	-	269	20

8.2 Resumo dos principais indicadores

INDICADORES QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS

Área de Intervenção	237.541,64 m²
Área Total das Parcelas de Domínio Privado	135.949,55 m²
Área Total das Parcelas destinadas às Atividades Económicas	88.601,25 m²
Área Total das Parcelas destinadas Exclusivamente às Atividades Económicas já Edificadas	70.232,50 m ²
Área Total das Parcelas destinadas Exclusivamente às Atividades Económicas por Edificar	18.368,75 m ²
Quantificação Percentual das Áreas destinadas às Atividades Económica	37,30 %
Espaços Habitacionais	47.348,30 m²
Área Total das Parcelas de Habitação Unifamiliar	33.702,85 m ²
Área Total das Parcelas de Habitação Colectiva	8.142,85 m ²
Área Total das Parcelas de Uso Misto (Habitação Colectiva/Comércio/Serviços)	3.377,50 m ²
Área Total das Parcelas destinadas a Postos de Transformação	61,20 m ²
Área da Parcela destinada a Estacionamento Subterrâneo (L 54)	2.063,90 m ²
Quantificação Percentual das Áreas destinadas a Espaços Habitacionais	19,93 %
Área a Integrar no Domínio Municipal	101.592,09 m²
Quantificação Percentual das Áreas a Integrar no Domínio Municipal	42,77 %
Espaços de Uso Especial:	74.682,46 m²
Área das Parcelas destinadas à Edificação de Equipamentos	7.021,40 m ²
Outros Espaços de Equipamentos de Utilização Colectiva	2.064,00 m ²
Infra-estrutura - Arruamentos (Plataforma Viária)	35.704,86 m ²
Infra-estrutura - Estacionamento Público de Superfície	5.944,19 m ²
Infra-estrutura - Passeios	21.789,91 m ²
Infra-estrutura - Ciclovia	2.158,10 m ²
Quantificação Percentual dos Espaços de Usos Especial	31,44 %
Espaços Verdes:	26.909,63 m²
Espaços Verdes de Utilização Colectiva	22.132,75 m ²
Outros Espaços Verdes	4.776,88 m ²
Quantificação Percentual dos Espaços Verdes	11,33 %

O quadro acima condensa os indicadores qualitativos e quantitativos que suportam a avaliação prevista dos programas e planos territoriais, uma vez que estes pela sua natureza estão presentes na generalidade das disposições do Plano, nomeadamente no Regulamento, na Planta de implantação e na Planta de condicionantes.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Área de Construção	102.955,30 m²
Área Total de Implantação	51.945,15 m²
Índice de Utilização do Solo	0,43
Índice de Ocupação de Solo	0,22
Estacionamento de Uso Público	410 lugares
Cedências e Parcela 6	114.863,59 m²
Área Total de Cedência para Domínio Público Município	94.570,69 m ²
Percentagem da Área Total de Cedência para Domínio Público	39,81%
Área Total de Cedência para Domínio Privado de Município *	13.852,90 m ²
Área da Parcela 6 (Domínio Privado do Município)	6.440,00 m ²

* Parcela

s: L7, L8, L9, L10, L11, L12, L13, L14, L15, L16, L17, L18, L19, L20, L21, L22, L28, L29, L30, L31, L32 e L33

9. Infra-estruturas

9.1 Rede Viária

A rede viária proposta no Plano foi executada, em parte, através do contrato de urbanização celebrado em 27 de Setembro de 2005, entre a Câmara Municipal de Castelo Branco, a empresa Beiracastelo – Sociedade de Investimento Imobiliário Lda, detentora de parte significativa da área a tratar e a empresa Imoretalho – Gestão de Imóveis, Lda e a Multi20 – Sociedade Imobiliária, onde viria a ser construído o edifício comercial existente e respectivos espaços exteriores.

Este protocolo previa o pagamento dos custos de construção da Avenida Egas Moniz a expensas das empresas referidas, de modo a viabilizar a instalação do edifício comercial, garantindo ao mesmo tempo a possibilidade de virem a apresentar o presente “projecto de urbanização” para a parcela restante do terreno. O mesmo protocolo estabeleceu as obrigações de ambas a partes, nomeadamente as áreas de construção previstas para a parcela restante do terreno.

A execução da via foi, conforme estabelecido, projectada, construída e fiscalizada pela autarquia, sendo estes custos suportados pelas empresas promotoras em pagamentos faseados conforme o definido no concurso público para a sua execução.

Entretanto verificou-se a execução da Rua 1 e respetiva rotunda, projetada no Plano de Pormenor, construída pela Beiracastelo, e fiscalizada pela autarquia.

Objetivos

A rede viária hierarquiza-se através de um eixo fundamental, a Avenida Egas Moniz. A partir deste eixo foi criada uma rede de arruamentos

formando uma malha e ao mesmo tempo fazendo a ligação entre a Avenida e a antiga EN 18.

No sistema viário proposto foram consideradas as necessárias situações adequadas tanto ao fluxo de tráfego ligeiro, como pesado, característico deste tipo de infra-estruturas, conforme previsto no PU em revisão. Pretendeu-se assim com este traçado da rede viária permitir a ligação de todo o tipo de viaturas, entre as parcelas e destas com as vias da Rede Local e nacional que lhe dão acesso.

Para o estacionamento estão previstos várias zonas junto aos arruamentos, assim como bolsas de estacionamento, com as dimensões de 2,5 metros por 5,0 metros, tanto transversais quanto longitudinais.

Características do traçado

Em planta, o traçado existente consistiu em alinhamentos rectos ligados por alinhamentos curvos. Os raios de curvas adotados foram traçados de acordo com a velocidade média indicada para este tipo de arruamentos.

Perfil Longitudinal

Todos os trainéis se desenvolvem com inclinações aceitáveis. As concordâncias entre trainéis foram devidamente estudadas com curvas circulares e convexas de modo a permitirem trânsito com velocidade indicada para este tipo de traçado.

Perfil Transversal Tipo

Tal como foi projetado, o perfil transversal tipo das ruas secundárias, apresenta uma plataforma mínima de 14 metros, sendo 8m de faixa de rodagem e 3m para cada passeio.

Trabalhos Previstos

Terraplanagens

As rasantes foram traçadas de acordo com a altimetria do terreno de forma a adaptar os arruamentos o mais possível ao solo e a equilibrar o valor das escavações com os aterros.

A compactação mecânica dos aterros far-se-á, conforme projectos de loteamento a executar, por camada com espessura compatível, com os meios mecânicos necessários, por forma a obter-se um grau de compactação estabelecido, 95% ASSHO modificado.

Drenagens

O pavimento da faixa de rodagem previsto será constituído por duas camadas de “tout-venant” com 0,15m cada após recalque, por uma camada de regularização em tapete betuminoso com 0,07m de espessura, e por uma camada de desgaste com 0,06m de espessura.

9.2 – Rede de Abastecimento de Água

A alimentação da rede de distribuição de água é feita por uma conduta proveniente dos reservatórios da zona do castelo.

Na parte desenhada apresenta-se a planta esquemática com o esquema geral da rede de órgãos que procedem à sua alimentação.

9.3 - Rede de Drenagem de Águas residuais

Pretendeu-se com esta rede fazer a recolha de todas as águas residuais provenientes das parcelas e encaminhá-las, por gravidade, através de condutas que as encaminhará para a ETAR Poente da cidade.

Todo o sistema construtivo da rede, nomeadamente diâmetros e disposições construtivas, será desenvolvido nos projectos de execução que se seguirão a este Plano de Pormenor.

De referir ainda que, a existência de uma linha de água não navegável, nem fluviável, junto ao limite Norte da área de intervenção, numa extensão aproximada de 75 metros, na qual se pretende salvaguardar a valorização da drenagem pluvial, nos levou a adoptar uma solução concreta.

É assim definida uma faixa de servidão *administrativa* do domínio hídrico e aposta-se na utilização de materiais permeáveis no logradouro da parcela L7, e na incorporação de sistemas de retenção e aproveitamento de água da chuva nas mesmas parcelas.

Por outro lado, nos 75 metros em que a linha de água atravessa a área de intervenção, verifica-se que a mesma corre, em parte, sobre um aqueduto já construído na zona relativa à Avenida Egas Moniz, e no troço restante mantém-se a linha de água a céu aberto.

Acresce ainda referir que a amortização do caudal de ponta, relativo a esta linha de água, é compensado pela existência do lago que se encontra imediatamente a jusante.

9.4 - Rede de Drenagem de Águas Pluviais

O objetivo desta rede é fazer a recolha das águas pluviais, dentro do perímetro desta zona e conduzi-la através de condutas, para linhas de água. Para isso foi previsto uma rede de condutas que transportarão, por gravidade, o fluxo de águas pluviais até a linha de água.

Todo o sistema construtivo da rede, nomeadamente diâmetros e disposições construtivas, será desenvolvido nos projectos de execução que se seguirão a este Plano de Pormenor.

9.5 – Infra-estruturas Eléctricas

O estudo englobará as seguintes instalações:

Postos de transformação;

Alimentação em Média Tensão;

Rede de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão;

Rede de Iluminação Pública.

A zona será ocupada por áreas destinadas para edifícios colectivos e individuais, áreas para equipamentos, áreas para comércio ou serviços e zonas verdes.

Normas e Regulamentos

O presente estudo, foi elaborado respeitando o preceituado nos Regulamentos de Segurança em vigor, nomeadamente, “Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão”, “Regulamento de Segurança de Subestações, Postos de Transformação e de Seccionamento” e “Regras Técnicas de Instalações Eléctricas de Baixa Tensão”, bem como diversos Decretos-Lei e posteriores alterações.

Alimentações e Postos de Transformação e Seccionamento

Para alimentação da zona em estudo prevê-se a instalação de três postos de transformação (PT1 - 2x400KVA e PT2 – 400KVA). A localização dos PT's teve em conta a maior concentração de instalações, nomeadamente as zonas destinadas a edifícios de habitação colectiva. Estes PT's serão alimentados da rede de média tensão (30KV), e a integrar no “anel” existente, adjacente à zona, conforme indicado nas peças desenhadas.

Está previsto o aproveitamento de alguma disponibilidade de potência dos PT's existentes, nomeadamente o PT nº 1579 e 1599.

Os postos de transformação a instalar serão do tipo cabina baixa, construída com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo, de acordo com os

Projectos-Tipo aprovados. Poderão ainda ser utilizados PT's, com estrutura pré-fabricada, tipo monobloco, dotados de celas compactas.

Deverão ser construídos de modo a garantir-se que sejam sempre acessíveis a partir da via pública.

Na construção interna deverá ser considerado que do lado do PS possua no mínimo três celas (entrada e saídas) de modo a permitir, em todos os casos, a sua ligação em anel à rede de Média Tensão bem como eventuais saídas em derivação para outros PT particulares.

Rede De Distribuição em Baixa Tensão

A partir dos quadros gerais de baixa tensão do PT's será estabelecida a rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão que alimentará os armários de passeio convenientemente localizados, os quais efetuarão a distribuição a consumidores particulares.

A rede será do tipo subterrâneo, trifásica, 230/400V, a cabo armado seco, do tipo LVAV e LSVAV, estabelecida nas mesmas condições, da rede de média tensão, 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 às respectivas parcelas.

Perfil ou vala tipo para rede bt:

Largura da vala: 0,50 m

Profundidade da vala: 0,80 m

Comprimento unitário de referência: 1 m

Volume unitário de escavação: 0,40 m³/m

Os armários de distribuição a instalar ficarão localizados nos locais que menos prejudiquem a normal circulação de pessoas ou viaturas, os acessos existentes ou projetados, a visibilidade de montras etc., ficando no entanto, o mais protegidos e resguardado possível.

Os armários de distribuição, e respetivos maciços de fundação, serão do tipo em poliéster reforçado com fibra de vidro previstos na Norma EDP (DMA-C62-80I/E (JUL 93), tipo Y.

Os maciços de fundação serão em poliéster reforçado a fibra de vidro, de características construtivas que garantam os esforços e solicitações a que irão ser submetidos, os quais devem ficar devidamente nivelados e com um mínimo de 0,15m acima da cota normal do terreno.

Rede de Iluminação Pública

A rede de iluminação pública, à semelhança do que acontece com a rede de distribuição, também é do tipo subterrâneo. Os cabos a utilizar serão do tipo armado seco, sendo LSVAV 4X35 até aos armários de distribuição e LVAV 4x16 entre colunas e serão instalados em vala aberta, devendo a sua montagem e instalação obedecer ao prescrito na Rede de Distribuição.

Os armários de IP (Tipo Y) serão alimentados a partir dos Quadros Gerais de Baixa Tensão dos Postos de Transformação, e serão do mesmo tipo dos armários de distribuição utilizados na Rede de Distribuição.

O tipo de iluminação a utilizar será de acordo com tipo de via:

Tipo 1 – Vias com Separador Central

Montagem: Axial;

Colunas: Metálicas, troncocónicas, $H_u=10m$, braço duplo com $1,25m$ 5° de inclinação;

Luminárias: 250W VSAP;

Espaçamento Médio: 35 a 40m.

Tipo 2 – Vias Simples

Montagem: Radial;

Colunas: Metálicas, troncocónicas, $H_u=8m$, braço simples com $0,75m$ 5° de inclinação;

Luminárias: 150W VSAP;

Espaçamento Médio: 25 a 30m.

Tipo 3 – Zonas Verdes

Montagem: Radial/Axial;

Colunas: Metálicas, troncocónicas, $H_u=4m$;

Luminárias: 100W VSAP;

Espaçamento Médio: 15 a 20m.

Em tudo e o omissos nas partes integrantes deste estudo prévio ter-se-á em consideração as recomendações e disposições regulamentares em vigor. Todos os materiais a empregar deverão ser aprovados pelo distribuidor local, devendo, para o efeito, ser rececionados em fábrica.

9.6 Infra-estruturas de Telecomunicações

Objetivos

A zona será ocupada por áreas destinadas para edifícios coletivos e individuais, áreas para equipamentos, áreas para comércio ou serviços e zonas verdes.

Normas e Regulamentos

O presente estudo, constituído por esta memória e pelas peças desenhadas, apresentadas conjuntamente, foi elaborado tendo em vista o fim a que se destina a zona, respeitando o preceituado nos Regulamentos e Normas em vigor.

Na execução alerta-se o promotor para o cumprimento dos regulamentos referidos, das Normas Portuguesas e demais prescrições em vigor, bem como das boas regras da técnica.

Conceção da Instalação

As canalizações a estabelecer, serão fixas, enterradas no solo e entubadas. A conceção e escolha dos materiais foram realizados tendo presentes as condições ambientais do local.

Ligação à Rede

Conforme foi referido, a instalação será subterrânea, sendo prevista a ligação desta à rede existente, adjacente à zona, da Portugal Telecom.

Canalizações

As valas terão a profundidade mínima de 80 cm nos passeios e 100 cm nas travessias, ficando as canalizações à profundidade média de 70 cm e de 90 cm, respetivamente.

As canalizações serão sempre executadas a tubos de Ø110 mm, com exceção das ligações das caixas de visita às parcelas em que serão utilizados dois tubos de Ø63 mm para moradias unifamiliares, três tubos de Ø63 mm para equipamentos, comércio ou serviços e quatro tubos de Ø75 mm para edifícios coletivos de habitação.

A tubagem a utilizar, na proteção mecânica dos cabos será do tipo PEAD, envolvida numa almofada de areia. Nas travessias, a areia, deverá ser substituída por betonilha 1:3:5.

Deverá ser colocada a Rede de Sinalização, modelo Portugal Telecom, no sentido longitudinal da vala e em toda a sua extensão. A referida rede deverá ser solicitada à PT, antes do início dos trabalhos.

Toda a tubagem e caixas de visita deverão ser implantadas nos passeios, o mais possível, junto aos muros das parcelas.

Caixas de Visita

Serão do tipo NR1 (passagem) e NR2 (visita), de construção em alvenaria de tijolo, rebocadas e pintadas de branco interiormente, devendo possuir fundo roto.

Nas derivações e junto aos cruzamentos serão instaladas caixas do tipo NR2.

A sua tampa será do tipo reforçada, em laje de betão ou em ferro fundido. Deverão ter um gancho para facilitar a sua abertura e ter gravado a sigla da empresa distribuidora “PORTUGAL TELECOM”.

Nas zonas das moradias unifamiliares, serão instaladas caixa de visita com pedestal, em alvenaria. Na parte superior do pedestal deverá ser instalada uma caixa do tipo C2, da qual ligarão, quatro tubos de Ø63mm, ao interior da caixa de visita.

Em tudo o que for omissa neste estudo, respeitar-se-ão as Normas e Regulamentos em vigor.

9.7 Rede de distribuição de Gás Natural

A zona será ocupada por áreas destinadas para edifícios coletivos e individuais, áreas para equipamentos, áreas para comércio ou serviços e zonas verdes.

Consumos Previstos

Prevê-se a utilização de gás combustível canalizado nas cozinhas e produção de água quente (cozinha e sanitários), pelo que foi considerada a instalação; de uma placa de encastrar com a potência útil de 6 Kw, um forno independente com a potência de 6 Kw e de uma caldeira mural com a potência útil de 29 Kw, em cada fogo.

Rede de distribuição

A rede de distribuição de gás seguirá o traçado apresentado em planta e com os diâmetros nela especificada.

Na determinação dos diâmetros e localização das tubagens foi tido em conta: os consumos previstos, de acordo com os índices de ocupação do local; o plano geral de distribuição previsto pela Empresa Concessionária da Zona (BEIRAGÁS).

Válvulas e dispositivos de corte

As válvulas serão de macho esférico, de comando rápido 1/4 de volta, de passagem direta e integral.

Terão de conter a indicação do sentido de passagem do gás e dos estados de aberto ou fechado.

Todas as válvulas serão verificadas antes da sua montagem, nomeadamente no que diz respeito à limpeza interior e estado das roscas.

As partes metálicas visíveis serão protegidas com fita "Densoflex" ou produto equivalente.

Todas as válvulas a utilizar deverão ser aprovadas por organismo oficialmente reconhecido para o efeito.

Tubagem e acessórios

O tubo a aplicar na rede de distribuição será de PE da série SDR 11, com os diâmetros exteriores de 63 e 110. Os acessórios serão electro soldáveis e compatíveis com as tubagens aplicadas.

As tubagens serão montadas enterradas em vala, a uma profundidade média de 0.60 m, de acordo com o anteriormente especificado nas Condições Técnicas Gerais.

10. Programa de Execução e Plano de Financiamento

Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira

SUSTENTIBILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

Redistribuição de encargos, benefícios, e financiamento	Custo das Infra-estruturas (CI)	Benefício Estimado	Financiamento
BLOCO A	704.000 €	1.995.000 €	Promotores
BLOCO B	2.986.225 €	7.815.000 €	Promotores
CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO	597.000 €	1.100.000 €	CMCB
Soma	4.287.225 €	10.910.000 €	

Como se verifica da análise do quadro, a sustentabilidade económica e financeira da materialização do plano é facilmente atingida, uma vez que se espera uma grande margem, mais do que o dobro, entre os custos e os proveitos do mesmo.

Por outro lado, o financiamento dos custos de execução das infra-estruturas será efectuado na sua grande maioria pelos promotores privados, e residualmente pela Câmara Municipal de Castelo Branco.

Execução dos espaços verdes e espaços de uso especial (infra-estruturas)

Trata-se de uma área totalmente pertencente a proprietários privados, em que as áreas atuais do domínio público foram cedidas no âmbito do já referido protocolo de urbanização. Haverá somente um investimento municipal diminuto na execução de infra-estruturas. E ainda ou outros gastos decorrentes da manutenção das futuras áreas e infra-estruturas públicas que vierem a ser cedidas ao domínio privado e público da autarquia, no âmbito das cedências obrigatórias para espaços de utilização coletiva.

No relatório dos princípios de perequação compensatórios de benefícios e encargos pode ser analisada com maior detalhe a questão relativa à execução do plano, cabendo aqui fazer o resumo da situação.

O Programa de Execução corresponde a uma orientação temporal das obras e infra-estruturas a realizar no âmbito do Plano de Pormenor, julgando-se o prazo de 2 anos suficiente para proceder à realização das ações previstas e ainda não realizadas na área de intervenção do plano.

No quadro que se segue, estruturado em função dos 3 anos, apresenta-se a calendarização das intervenções, bem como o custo estimado das mesmas, a preços médios de 2018. Estes valores, que devem ser tomados como uma base de trabalho, constituem assim uma orientação geral das intervenções a realizar durante a fase de implementação do plano de pormenor.

Programação Financeira

Espaços de Uso Especial		Áreas	Unidade€	€(euros)
Arruamentos				
	Movimentos de terras (1,5m ³ /m ²)	43.322	2	86.643
	Pavimentações (inclui sinalização)	35.705	26	928.326
Estacionamento	(inclui guias e pinturas)	5.944	27	160.493
Ciclovia	(inclui guias)	2.158	25	53.953
Passeios	(inclui lancis)	21.790	29	631.907
Espaço Verdes (inclui mobiliário urbano)		24.197	13	314.558
Outros Espaços Verdes		4.777	9	42.992
Rede de Abastecimento de Água (inclui bocas de incêndio e rega)				197.768
Rede de Drenagem de Águas Residuais				258.560
Rede de Drenagem de Águas Pluviais				316.736
Rede Eléctrica e Iluminação Pública				927.584
Rede de Telecomunicações				196.136
Rede de Gás Natural				145.440
Resíduos Sólidos Urbanos				26.129
Total				4.287.225

Programa de Execução (ações previstas)

Ações/ Anos	Ano 0 ^{a)}	Ano 1	Ano 2
Espaços de Uso Especial:			
Arruamentos	50%	20%	30%
Estacionamento	10%	60%	30%
Ciclovia	100%	0%	0%
Passeios	25%	35%	40%
Espaços Verdes (inclui mobiliário urbano)	20%	20%	60%
Outros Espaços Verdes	90%	10%	0%
Rede de Abastecimento de Água	28%	52%	20%
Rede de Drenagem de Águas Residuais	25%	55%	20%
Rede de Drenagem de Águas Pluviais	50%	25%	25%
Rede Elétrica e Iluminação Pública	25%	55%	20%
Rede de telecomunicações	28%	52%	20%
Rede de Gás	28%	52%	20%
Resíduos Sólidos Urbanos	0%	15%	85%

a) Ano 0 – Refere-se ao ano 2019