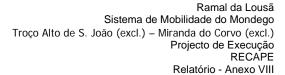




ANEXO VIII Estudo Urbanístico para Sobral de Ceira







Relatório do Estudo Urbanístico para Sobral de Ceira



Estudo Urbanístico para Sobral de Ceira

Memória Descritiva e Justificativa

1. INTRODUÇÃO

O presente "Estudo Urbanístico para Sobral de Ceira" pretende dar resposta à proposta formulada pela Metro Mondego, SA, em Janeiro de 2008, no sentido de lançar um processo conjunto, formal e sistemático, de estudos de integração funcional e urbanística das acessibilidades às várias estações de metro e respectivos espaços envolventes.

Essa colaboração, solicitada aos serviços técnicos da Câmara, nomeadamente ao Departamento de Planeamento, tinha como objectivo, por um lado avaliar a eventual necessidade de se proceder a alterações ao nível das regras de ordenamento do território (se necessário) e, por outro, face às dimensão e complexidade das intervenções em causa (adaptação da linha da Lousã e implantação de um PMO – parque de manutenção e oficinas), tirar o máximo partido desse investimento e criar oportunidades e mais valias ao nível da requalificação e reformulação urbanas, através de uma racional densificação e expansão do futuro edificado.

2. ANÁLISE E ENQUADRAMENTO

A área em causa, correspondente à povoação de Sobral de Ceira, encontra-se maioritariamente ocupada com moradias isoladas, dispostas de uma forma dispersa e desordenada, maioritariamente implantadas ao longo dos arruamentos existentes, criados e desenvolvidos numa malha viária confusa e com carácter precário, onde as fachadas ou os muros das parcelas estabelecem as fronteiras com o espaço público, e o interior dos quarteirões são caracterizados por muros de divisão das propriedades e anexos destinados aos mais diversos fins.

Apresenta uma maior densidade no centro mais antigo, zona envolvente à capela, onde as construções surgem geminadas e em banda, em que as fachadas do edificado constituem a fronteira entre o espaço público e o privado, formando no interior ou nas traseiras guintais e anexos desordenados e desgualificados.

A precariedade das infra-estruturas viárias corresponde à ausência de passeios e estacionamento público na sua grande parte, assim como na dificuldade de cruzamento de veículos em sentidos contrários. A circulação de pesados é extremamente limitada.

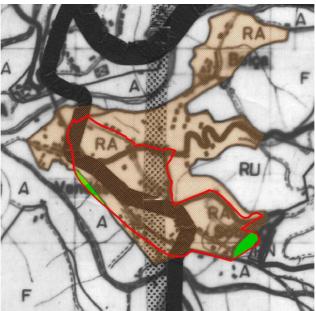
É característica da população residente o usufruto dos quintais para hortas e pomares e, ainda, alguma ligação ao sector primário pela presença da zonas agrícola a poente, junto ao Rio Ceira: agricultura de subsistência e actividade viveirista.

2.1. Localização (peças desenhada n.º 2)

A delimitação da área em estudo é a indicada na peça desenhada n.º 2 e envolve uma área de 34 hectares.

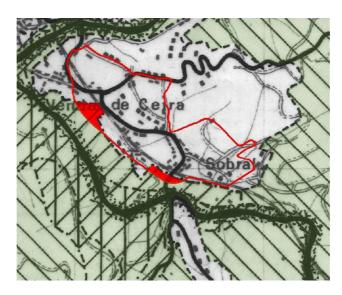
2.2. P.D.M. (peça desenhada n.º 1)

No âmbito do P.D.M. a área objecto de estudo insere-se maioritariamente em "zona Residencial Aglomerado" (RA). Abrange, ainda uma pequena faixa de "zona agrícolal" (A) – no limite poente em direcção à zona de cotas mais baixas e uma bolsa a Nascente onde se localizará o PMO do MLM.

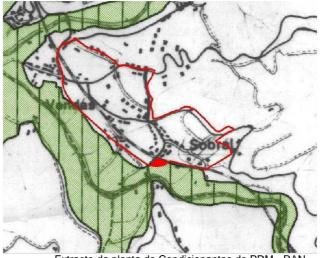


Extracto da planta de Ordenamento do PDM

Em termos de condicionantes há necessidade de rectificar/ajustar a Reserva Ecológica Nacional (REN) e a Reserva Agrícola Nacional (RAN) já que se verifica a não coerência destas com a Planta de Ordenamento.



Extracto da planta de Condicionantes do PDM - REN



Extracto da planta de Condicionantes do PDM - RAN

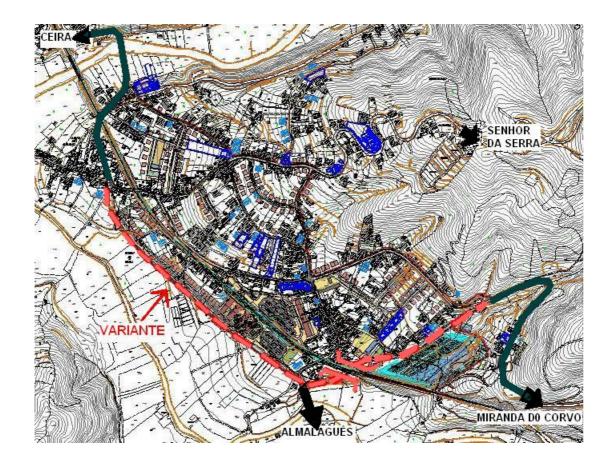
3. PROPOSTA (peça desenhada n.º 3)

A solução urbanística proposta pretende respeitar:

- > as condições naturais: topografia existente, declives, cumeadas, vales, linhas de drenagem natural, orientação solar, etc.;
- as pré-existências e a articulação com a envolvente;
- > os compromissos (rede viária e edificado);
- > os pedidos particulares em fase de apreciação (pela D.G.U.S.)
- > a característica do lugar, a escala própria e a dimensão humana;
- > o P.D.M. (regulamento e planta de ordenamento)

Assim, é proposta:

- uma nova estrutura viária que tenta definir malhas/quarteirões, com base nos arruamentos existentes (beneficiação e reformulação dos mesmos com a criação de passeios e implementação de um sistemas de sentidos únicos nos arruamentos secundários), previstos (adaptação dos projectos para a futura via estruturante/variante elaborados pela DOGIEM/ DEP e pela MLM) e a abertura de novos:
- a construção de uma variante, fronteira natural entre o lugar e as zonas baixas agrícolas junto ao rio, que permitirá segregar o tráfego de passagem e o local. Esta variante envolve a construção de uma passagem inferior à linha férrea junto ao PMO:



- a manutenção de toda a zona de vale agrícola existente entre a futura via estruturante/variante e o Rio Corvo, assim como as encostas florestais envolventes à povoação como estrutura verde e ecológica;
- o reforço da centralidade existente (zona mais antiga, envolvente à capela) com a criação, na envolvente, de três novos espaços públicos com potencialidades para ponto de encontro e convívio, interligados pelos arruamentos existentes: um deles, de maior dimensão, relacionado com a futura estação do metro e respectivo parque de estacionamento, onde se propõe uma maior densificação construtiva, com edifícios de maior volumetria e de uso misto (habitação colectiva, serviços e comércio); outro localizado nas traseiras do casario junto da capela, formado por uma praça/largo, com um parque infantil associado a um futuro equipamento de carácter social, recreativo ou educativo; e um terceiro caracterizado por uma pequena praça, adjacente ao actual arruamento principal da povoação, animado por dois edifícios comerciais um lateral, definindo um dos limites físicos da praça, e outro central (quiosque, café, etc.):



EQUIPAMENTOS EXISTENTES:

- 1- Capela
- 2- Equipamento social

EQUIPAMENTOS PROPOSTOS:

3A – estação MLM

3B - estacionamento Park&Ride

4 – Parque de manutenção e oficinas (PMO)

5 – equipamento e definir

6 - praça, zona de estar e de convívio equipada

7 – equip. desportivo

 é ainda proposta uma zona para equipamento desportivo, enquadrada por futuros lotes de moradias isoladas. Este tipo de equipamento, neste momento ausente no lugar, é composto por campos polidesportivos a céu aberto e edifício de apoio.

As restantes funções propostas são maioritariamente habitação unifamiliar – isolada, geminada ou em banda, de forma a garantir uma adequada articulação com a envolvente e uso dominante.

O n.º de pisos máximo deverá ser, em termos genéricos, o dominante no local, ou seja dois, admitindo-se três pisos nos edifícios de uso misto junto à paragem do MLM, conforme indicado no Desenho n.º 3.

4. CONCLUSÃO

O Desenho nº.3 – **Proposta**, apresenta uma "simulação" da ocupação prevista devendo ser assumido como orientador, nomeadamente ao nível da métrica dos lotes. Não obstante, define com clareza a estrutura viária proposta, a localização de novas centralidades e respectivos equipamentos, assim como as intenções de ocupação do solo no que diz respeito aos usos, tipologias e alinhamentos.

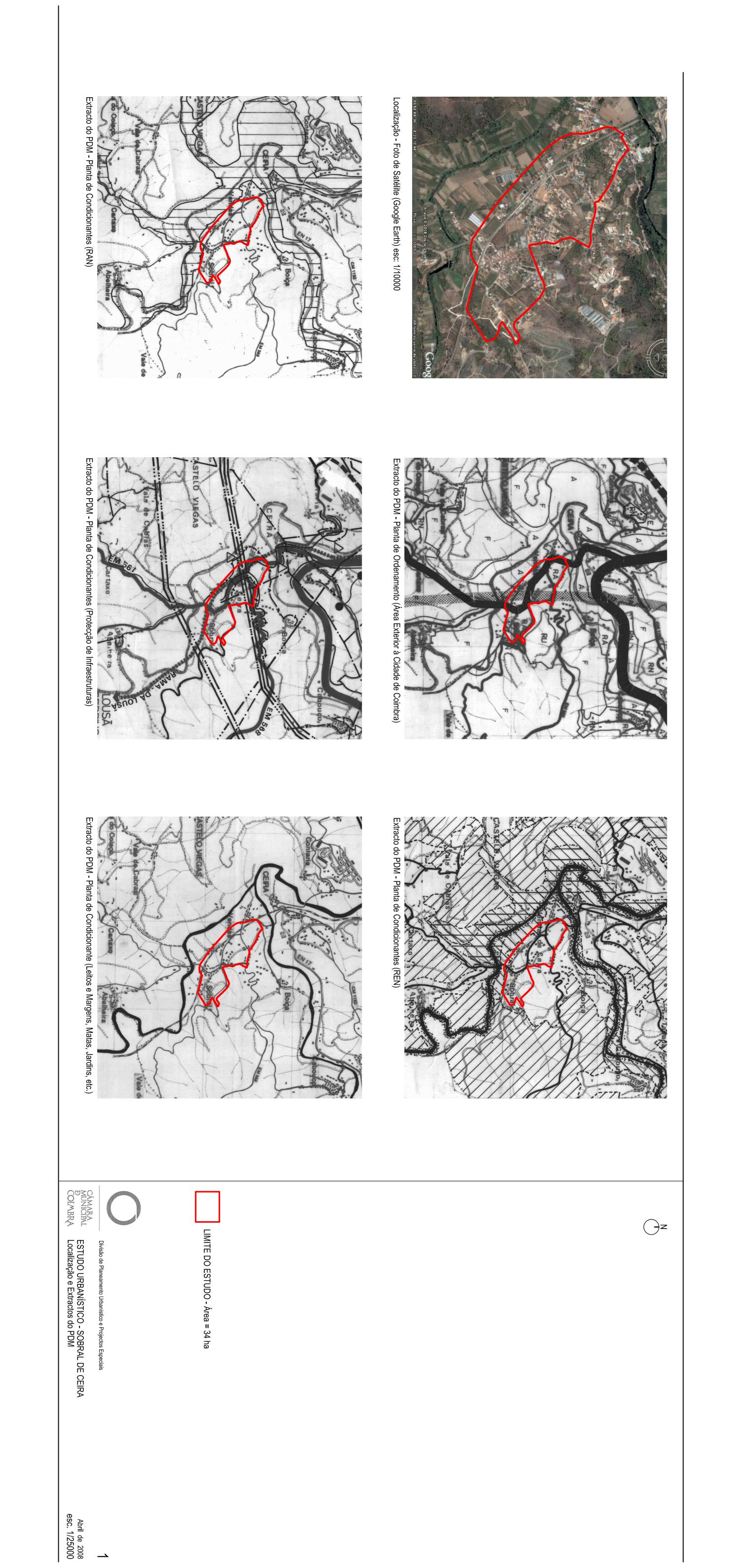
Em termos de processo de revisão do PDM há necessidade de ajustar as plantas de condicionantes RAN e REN ao perímetro da zona Residencial Aglomerado (RA) – questão que já hoje se coloca – sendo que a mancha de RA carece de ajustamento no seu limite Poente, por força da variante viária proposta. Considerase ajustado ao presente caso o normativo urbanístico definido no Regulamento do PDM.

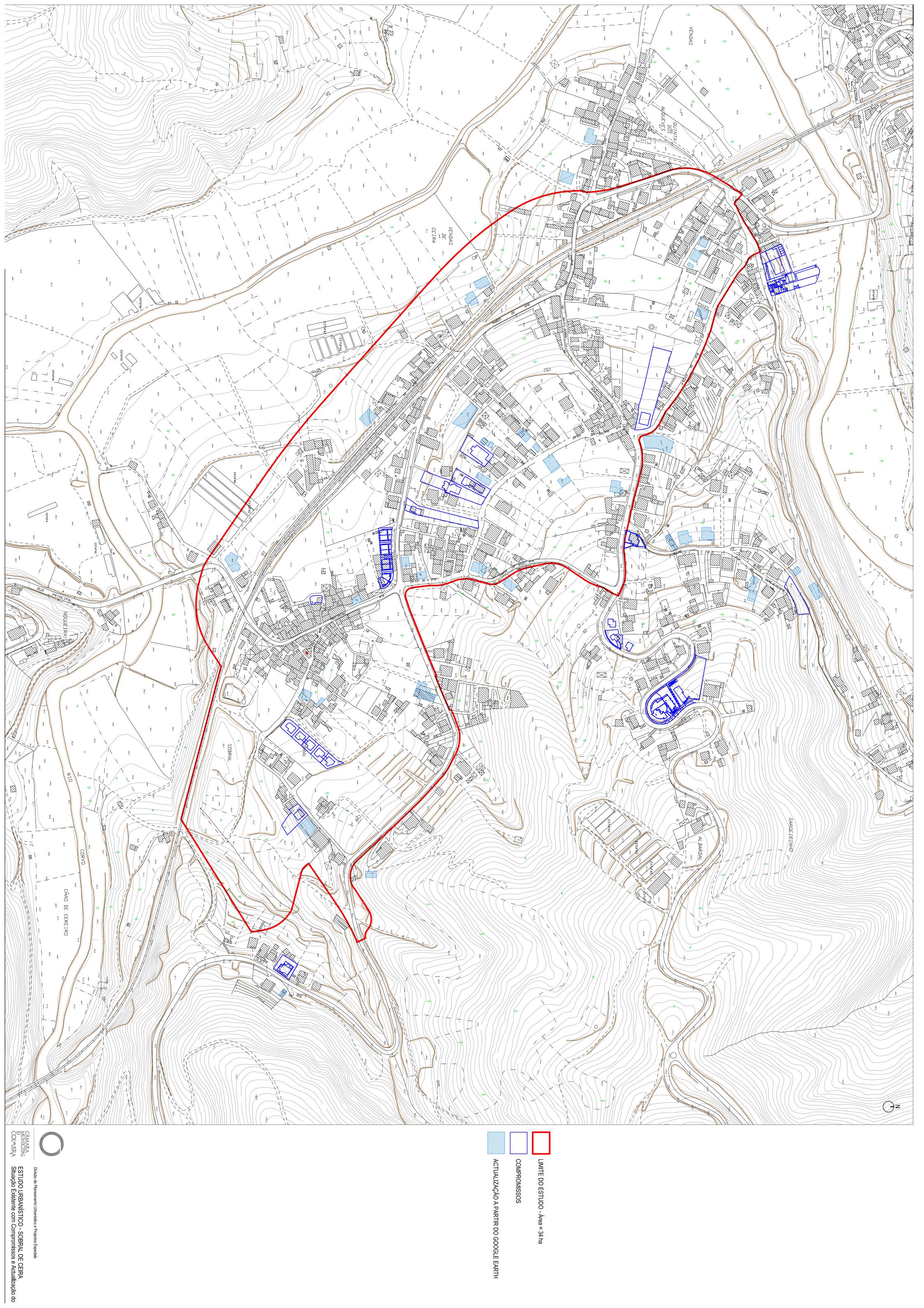
A presente proposta tem como objectivo aliciar um desenvolvimento urbano mais ordenado do lugar de Sobral de Ceira, por força da implantação de uma importante estação do Eléctrico Ligeiro de Superfície. O estacionamento e as condições disponibilizadas por esta estação propiciam a sua função como Park&Ride, ou seja, convida as populações locais e das zonas sul do concelho, Miranda do Corvo e Senhor da Serra a estacionarem o veículo privado e acederem a Coimbra via eléctrico ligeiro.

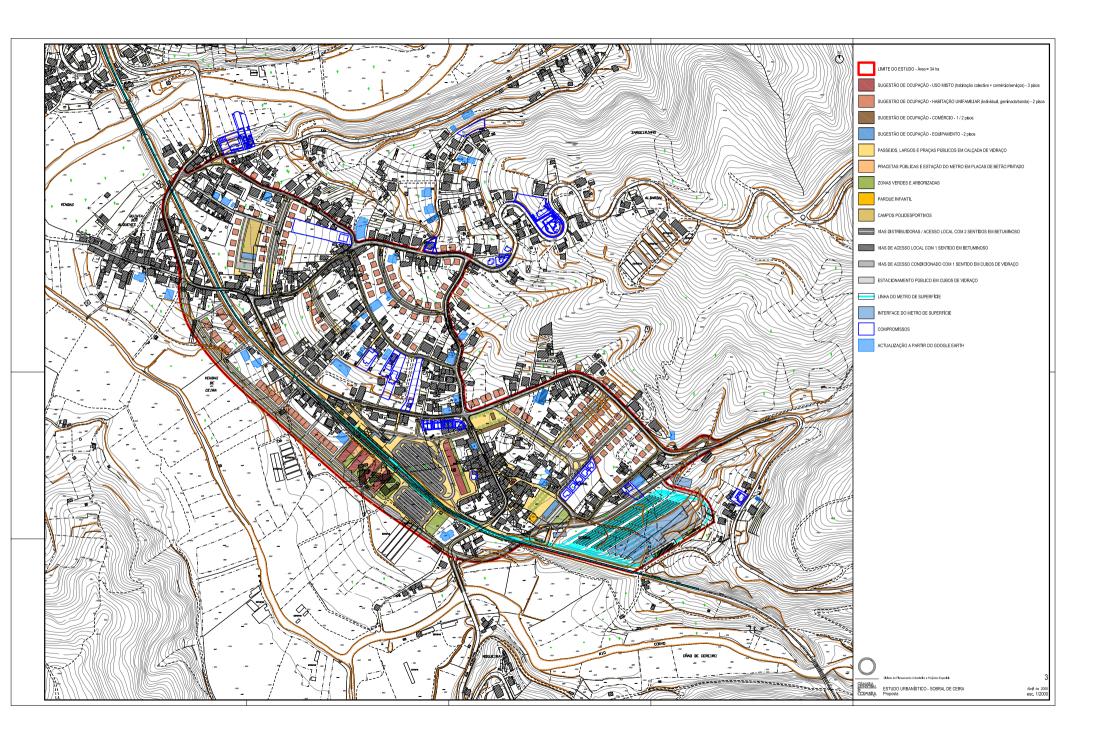
Por este motivo é expectável uma maior pressão urbanística, no tempo, devendo ficar acauteladas as áreas destinadas a alargamento dos arruamentos já existentes (onde isso ainda é possível), à abertura de novos arruamentos e à localização de equipamentos.

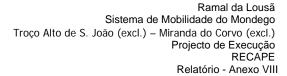
Coimbra, Julho de 2008 O técnico

(Rui Cotão, arq.)











Aprovação do Estudo Urbanístico para Sobral de Ceira



JUNTA DE FREGUESIA DE CEIRA

Ex.mo Senhor

Vice - Presidente da Câmara Municipal de

- D. P. U. P.E.

Coimbra

Praça 8 de Maio

3000-300 COIMBRA

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referència

Data 2008-10-10

Oficio n.º 522/2008

ESTUDO URBANÍSTICO DO SOBRAL DE CEIRA;

Ex.mo Senhor.

Os nossos respeitosos cumprimentos.

Em consequencia de reunião havida com V. Ex.ª, vimos dar o nosso parecer favorável ao estudo urbanístico apresentado, condicionado pela garantia de acesso às habitações existentes junto à urbanização do Sr. Álvaro Dias, pois a abertura de nova estrada poderá levar ao corte da estrada em

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos

De V. Ex.ª

Atenciosamente

O Presidente da Junta de Freguesia de Ceira

thines Vicente)



INFORMAÇÃO

Dep.:

DP / DPUPE

Div.:

DPUPE

N. Ref. INF. 58/08

Reg. SGD: 32381 de 21.8.08

Rep./ Sec.

Data 2008-08-21

PARECER

Comende sept de Bour. S. Use - Preson DESPACHO / DELIBERAÇÃO

Lu. 09. Loog

Destinatário	Director do Departamento de Planeamento – Eng.º Rios Vilela
Remetente	Chefe da DPUPE: Fernando Rebelo, Eng.º. Civil
Assunto	Estudo Urbanístico de Sobral de Ceira

A implementação do Eléctrico Ligeiro de Superfície, à semelhança de experiências do género em outras cidades europeias, irá alterar o mercado da procura com uma dinâmica urbanística assente nas acessibilidades cada vez mais exigentes, na economia de meios e no problema energético que já hoje se coloca.

Assim, será natural que em torno das estações/ paragens do MLM surja alguma pressão que convém acautelar em nome do ordenamento do território. Mais que isso, é desejável uma maior densificação por aproveitamento dos "vazios" urbanos, garantindo a qualidade de vida das populações actuais e futuras. Esta atitude pró-activa do Município passa pelo "convite" à urbanização pelos privados, assim como no investimento em infra-estruturas estruturantes e reserva de espaço para equipamentos, públicos ou não.

O presente estudo urbanístico, elaborado no âmbito do Artº. 70º do PDM em vigor, deverá ser assumido como orientador mas pode evoluir para "unidades de execução". É simulada a situação final de ocupação do solo para uma área de 34 ha em Sobral de Ceira.

Partindo da decisão de construção de uma paragem do MLM em Sobral de Ceira (com características de Park&Ride) e do PMO (parque de manutenção e oficinas), pretende estruturar o lugar nos seguintes pressupostos:

- segregação do tráfego de passagem por construção de uma variante que estabelece o limite entre o lugar e as zonas baixas, agrícolas, junto ao rio:
- respeito pelas características do lugar com construção de moradias de 2 pisos (isolada, geminada ou em banda); apenas tipologias mais densas (blocos), com 3 pisos, na proximidade à estação do MLM;

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Proc.

- aproveitamento dos arruamentos existentes, de geometria precária, com estabelecimento de um esquema de sentidos únicos;
- consideração de compromissos existentes e propostas de novos arruamentos em tramitação nos serviços municipais;
- criação de espaços públicos que, em torno do zona central da capela existente, promovam funções urbanas, o convívio e o encontro;
- reserva de espaço para equipamentos, nomeadamente desportivos.

Pelo exposto, <u>propõe-se</u> que a CMC delibere aprovar o **estudo urbanístico para Sobral de Ceira**, conforme documento anexo e no âmbito do Artº. 70º do PDM, assumindo o mesmo como orientador das iniciativas públicas e privadas, no respeito pelo PDM em vigor. Este estudo deverá servir para dinamizar o mercado da construção, de forma ordenada, podendo evoluir para a figura de "unidades de execução", instrumento executório dos planos.

Da presente proposta decorrem ajustamentos a integrar o processo de revisão do PDM (RAN e REN).

Pela DPUPE

(Fernando Rebelo eng.º civil)

Divisão de Planeamento Urbanístico e Projectos Especiais



INFORMAÇÃO

Dep.:

DP / DPUPE

Div.:

Rep./ Sec.

DPUPE

N. Ref. INF. 69/08

Reg. SGD: 32331 de 21.8.08

Data 2008-10-14

PARECER

Ernendr.

A convoluence de seur. So.

Director Humbofel, luf. De. Lubs Lemo,

fresponde que _ e.m.c. delabere from

s' estud unbernister pare sobrel de seire,

commande e mesme come eventede

fere inscortiones publicas e providas.

visto. Cerrendo ao Enuo h. Vice Pendento. Exp. -João Robelo DESPACHO / DELIBERAÇÃO

& Prains Aunic

Country.

Destinatário Director do Departamento de Planeamento – Eng.º Rios Vilela

Remetente Técnico Superior da DPUPE – Arq. Rui Cotão

Assunto Estudo Urbanístico de Sobral de Ceira

Na sequência do despacho do Sr. Vice-Presidente de 24/09/2008, sobre a última informação, e com a recepção do ofício da Junta de Freguesia de Ceira n.º 522/2008, de 10/10/2008, com parecer favorável, propõe-se que a CMC delibere aprovar o estudo urbanístico para Sobral de Ceira, conforme documento anexo e no âmbito do Artº. 70º do PDM, assumindo o mesmo como orientador das iniciativas públicas e privadas, no respeito pelo PDM em vigor. Este estudo deverá dinamizar o mercado da construção, de forma ordenada, podendo evoluir para a figura de "unidades de execução", instrumento executório dos planos.

Da presente proposta decorrem ajustamentos a integrar o processo de revisão do PDM (RAN e REN).

No âmbito do desenvolvimento dos projectos de execução das infra-estruturas viárias deverá ser tida em consideração a condicionante indicada no ofício da Junta de Freguesia de Ceira.

O técnico

REUNIÃO DA CÁMARA MUNICIPATA DE 27 10 08

Deliberação em minuta:

POC Maious Cona assens do Se Muche Rive Piet.

O Presidente da Câmara

O Secretário

3

7