

CÂMARA MUNICIPAL DE FAFE

Plano de Pormenor da Zona da Escola Secundária — Zona sul da cidade de Fafe

Alteração ao plano

I — Introdução

O Plano de Pormenor da Zona da Escola Secundária — Zona sul da cidade de Fafe, aprovado por despacho do Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo em 6-11-81, conforme o officio 3212/P.S.E.N.: PP-03.11.13.78 da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU) de 19-11-81, veio a sofrer ligeiras alterações e que foram superiormente aprovadas conforme os officios 0389/DSRPOU PP-03.07.11/2-78 da DGPU.

O concelho de Fafe, tem vindo a registar, nos últimos tempos, um assinalável desenvolvimento.

A par de outras actividades, social e desportivas, há que salientar, no aspecto económico, o grande desenvolvimento operado no sector secundário e terciário, se bem que, neste último, em menor escala.

Este grande impulso da actividade económica deveu-se à forte implantação de indústrias transformadoras dos têxteis e vestuário, bem como do sector da construção civil, 40% das quais implantadas na zona urbana do concelho.

A par deste desenvolvimento, não tem havido, como seria desejável, uma resposta na instalação de equipamentos hoteleiros, apesar dos esforços desenvolvidos pela Câmara que se propôs, inclusive, à cedência de um terreno para este efeito e que foi aliás a razão da última alteração ao plano.

Não tendo a recepção desta medida sortido os efeitos desejados, propõe-se conforme directrizes superiores à presente alteração ao plano que pela sua localização, bem mais atraente que a anterior irá, ao que supomos, permitir a colmatação de uma carência de há muito existente no concelho, motivada não só pelas razões já referidas mas também pelo desenvolvimento desportivo que se vem verificando e que sistematicamente obriga ao recurso dos equipamentos hoteleiros existentes nos concelhos limítrofes.

II — Alteração — Justificação

A alteração proposta e aprovado pela Assembleia Municipal na sessão de 29-6-90, consta dos seguintes aspectos:

1 — Que o espaço previsto para a instalação de um pavilhão gimnodesportivo desse lugar a um núcleo misto: uma zona destinada à instalação de um equipamento hoteleiro e a restante a uma zona mista — residencial e comercial.

Esta alteração justifica-se essencialmente pela existência de um pavilhão gimnodesportivo municipal em outro local da cidade (mais no interior da zona urbana) que entretanto foi construído, pela existência de outros dois nas escolas preparatória e secundária e pela aprovação de construções de um outro, inserido num pequeno complexo desportivo, nos terrenos anexos ao parque municipal de desportos e piscina municipal, dando lugar a um interessante complexo desportivo e que permitirá um melhor aproveitamento dos recursos humanos e do equipamento de apoio já existente.

A zona mista proposta (habitação e comercial), irá contribuir para atenuar as fortes carências habitacionais existentes no concelho, motivada quer pelo desenvolvimento operado e pela tendência verificada na deslocação da população das zonas rurais para a zona urbana.

Atendendo à zona residencial existente nos terrenos confinantes a nascente, a criação deste novo espaço residencial criará um remate que culmina com a instalação do hotel, mais adequado ao tecido urbano daquela zona da cidade.

2 — A proposta da instalação do hotel, deve-se, conforme já referimos, à necessidade de uma resposta às exigências actuais do concelho, sendo esta localização a mais adequada a este tipo de equipamentos dado o seu apoio numa rede viária que permite estabelecer uma interligação mais rápida e funcional quer à zona central da cidade, quer aos concelhos limítrofes não só através das estradas nacionais existentes mas também, futuramente, através do IC 5.

III — Regulamento

No regulamento edificatório da zona, objecto desta alteração ao plano, atendeu-se às construções previstas no plano e não alteradas e aos condicio-

namentos impostos pelos arruamentos existentes e já executados, nomeadamente às suas cotas, relativamente à parcela de terreno.

As cêrceas propostas procuram fazer uma transição suave da zona residencial já implantada do nascente para o limite do terreno a poente que culmine com a instalação de um equipamento hoteleiro.

Da presente proposta de alterações ao plano, verificam-se as seguintes áreas e índices:

Área total do terreno — 7570 m²;
 Área de construção — 7954 m²;
 Área de ocupação do solo — 2900 m²;
 Índice de construção — 1,05;
 Índice de ocupação do solo — 0,38.

1 — O equipamento hoteleiro a instalar deverá ser do grupo I com uma categoria mínima de duas estrelas.

A área prevista de 2570 m² deverá possuir um índice de ocupação do solo baixa, nunca superior a 0,40 e um índice de construção igual ou inferior à unidade. A cêrcea da construção não deverá ultrapassar os três pisos.

O parque de estacionamento privado deste equipamento hoteleiro não poderá ser diminuído da área prevista e que permite cerca de 30 lugares de aparcamento.

2 — A zona mista destinada à habitação colectiva poderá permitir-se a criação de estabelecimentos comerciais ao nível do rés-do-chão nos edifícios voltados à via circular e confinantes com o hotel, reservando-se os localizados a norte do terreno, exclusivamente à habitação colectiva.

As construções deverão obedecer a estudos de conjunto por sector, de forma a permitir uma maior harmonia dos três conjuntos.

Deverão ser respeitadas as implantações previstas bem como os afastamentos aos arruamentos.

Deverão ser previstas no subsolo (caves enterradas) as garagens particulares num número nunca inferior ao número de fogos.

Assim, prevê-se, com esta proposta, maior número de fogos:

Sector I — Todo destinado a habitação com cave enterrada para garagens:

	Fogos
Lotes 1, 2 e 3 com três pisos (cave, rés-do-chão e dois andares)	18
Sector II — Destinado a habitação (andares) e comércio, rés-do-chão e cave enterrada para garagens:	
Lote 1 (esquerdo) — quatro pisos (cave, rés-do-chão e três andares)	3
Lote 1 (direito) — cinco pisos (cave, rés-do-chão e quatro andares)	4
Lote 2 (esquerdo) — três pisos (cave, rés-do-chão e dois andares)	2
Lote 2 (direito) — quatro pisos (cave, rés-do-chão e três andares)	3
Lote 3 — três pisos (cave, rés-do-chão e dois andares)	4
Lote 4 — três pisos (cave, rés-do-chão e dois andares)	4
Sector III — Destinada a habitação (andares) e comércio, rés-do-chão e cave enterrada para garagens:	
Quatro pisos (cave, rés-do-chão e três andares)	9
Total	47

Conforme o despacho do Secretário de Estado da Administração Local do Ordenamento do Território de 30-11-90, faz parte deste regulamento o seguinte:

Na implementação do plano ficam as construções a levar a efeito obrigadas a dar cumprimento ao RGEU.

28-10-92. — O Vereador, José Ribeiro.

