D. G. PLANEAMENTO URBANÍSTICO

P. G. U. DA ZONA ENTRE OFIR, FÃO E APÚLIA-1984

TECNOPOR
CONSULTORES TÉCNICOS, L.da

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

TECNOPOR
CONSULTORES TÉCNICOS, LDA.
46-5.º AV. DA BOAVISTA • TEL. 692112
4000 PORTO • PORTUGAL

ÍNDICE

TEXTO: Pág

1 - Introdução ---------- 1

2 - Apreciação do Estudo Prévio

2.1 - Síntese do zonamento proposto no Estudo Prévio ---------- 2

2.2 - Pareceres ao Estudo Prévio ---------- 9

3 - Descrição da Solução

3.1 - Zonamento ---------- 14

3.1.1 - Faixa marítima ---------- 15
3.1.2 - Áreas de desenvolvimento turístico- 17
3.1.3 - Zona de expansão de Fão ---------- 20
3.1.4 - Equipamento ---------- 21
3.1.5 - Áreas florestais ---------- 21
3.1.6 - Áreas agrícolas ou complementares de equilíbrio agrícola ---------- 22
3.1.7 - O estuário do Cávado ---------- 22

3.2 - Infraestruturas

3.2.1 - Esquema viário fundamental -------- 23
3.2.2 - Redes de água e esgotos ---------- 24

3.3 - Densidades e capacidades ---------- 26

3.4 - Implementação do plano. Faseamento -------- 26

3.4.1 - Planos de pormenor ---------- 27
3.4.2 - Via regulamentar ---------- 28

CARTODIAGRAMAS: Entre Págs

1 - Estudo Prévio - Síntese da Proposta ---------- 8 e 9

2 - Reclamações de particulares ao Estudo Prévio. Localização ---------- 13 e 14

000 Ex. 182 GR 94540

TECNOPOR

(cont.) Entre Págs

3 - Esquema estruturante ---------- 14 e 15

4 - Esquema viário fundamental ---------- 23 e 24

5 - Drenagem de águas residuais. Rede prevista ---- 25 e 26

QUADROS:

A - Capacidades habitacionais

TECNOPOR

1 - INTRODUÇÃO

O Plano Geral de Urbanização agora apresentado é o resultado sequente do diálogo havido entre a Direcção Geral de Planeamento Urbanístico, a Câmara Municipal de Esposende e os Técnicos deste Gabinete, com base nos estudos anteriormente entregues (Inquérito e Análise e Estudo Prévio) e ainda nas críticas decorrentes da sua apreciação pelos diversos organismos intervenientes no processo urbanístico e da sua exposição pública.

Procurou-se, nesse diálogo, compatibilizar a defesa e recuperação da qualidade paisagística da zona, do seu equilíbrio ecológico e valor agrícola - que constituiram os objectivos fundamentais da proposta do Estudo Prévio - com a necessidade de a promover e desenvolver turísticamente, mas em bases que venham a possibilitar a sua rentabilidade económica. Para este fim foram contributos importantes a experiência dos autarcas na gestão urbanística do seu território e o tempo decorrente entre a entrega do Estudo Prévio e a elaboração deste trabalho, que permitiu avaliar as soluções anteriormente preconizadas pela análise das linhas de desenvolvimento registadas e dos processos de loteamento e construção entretanto solicitados a este Gabinete.

De realçar que foi comummente aceite o princípio de que a promoção turística da área de intervenção deste plano depende e tem de se subordinar à urgente defesa das condições que determinam a manutenção do equilíbrio ecológico natural. A ruptura deste equilíbrio será catastrófica, quer sob o ponto de vista ambiental, agrícola ou turístico.

No intuito de melhor se entender a solução final, apresentam-se, de forma sucinta e antecedidas da descrição do Zonamento do Estudo Prévio, as observações decorrentes da apreciação daquela fase pelos organismos oficiais competentes e ainda as reclamações de particulares motivadas aquando da sua exposição pública.

TECNOPOR

2 - APRECIAÇÃO DO ESTUDO PRÉVIO

2.1 - Síntese do Zonamento Proposto no Estudo Prévio

No cartodiagrama *1* apresenta-se, em escala reduzida, a Planta de Zonamento constante do Estudo Prévio entregue em 2 de Fevereiro de 1983.

Nessa planta, o ordenamento proposto considerava as zonas que a seguir se descrevem resumidamente:

- ÁREA MARÍTIMA DE ACTIVIDADE AGRO-PISCATÓRIA

  Estende-se da costa até aos alinhamentos rochosos que formam os escolhos da Pena e os Cavalos de Fão, que são a crista emersa de um afloramento quartzítico que funciona como barreira e retenção do sargaço, conduzido pelas correntes marítimas.

- PRAIA E ÁREA DE TRATAMENTO DE SARGAÇO

  Corresponde à orla marítima com cotas inferiores a 4 metros e à faixa arenosa que se estende no estuário do Cávado, ao longo da restinga até à sua barra. Deve ser interdito qualquer tipo de construção com carácter definitivo, impermeabilização do solo arenoso e acções que conduzam à modificação da morfologia ou deteriorização da vegetação espontânea, devendo incentivar-se a apanha do sargaço, excelente fertilizante dos solos das masseiras e responsável pela retenção, na praia, das areias trazidas pelas nortadas, durante a fase de secagem.

- DUNA PRIMÁRIA EM SENTIDO RESTRITO

  É o cordão litoral, de textura arenosa, considerado desde a curva de nível de 4 metros até ao talvegue principal que a delimita a poente. A fragilidade da sua estrutura impõe os

TECNOPOR

maiores cuidados no tratamento que lhe for dispensado, pelo que importa a conservação do seu perfil de equilíbrio, evitando a sua corrosão quer pelo excessivo pisoteio, quer pela destruição da vegetação expontânea que a cobre. Aceitam-se apenas os atravessamentos indicados na planta para acesso à praia.

Consideraram-se duas zonas diferentes: na 1 não é consentido qualquer tipo de construção ou a abertura de caminhos que impermeabilizem o solo e diminuam a carga hídrica; na zona 2, aceitam-se novas construções ou a recuperação das existentes em Cedobém, se destinadas à actividade agro-piscatória e estiverem de acordo com o Plano de Pormenor já elaborado para aquele local.

- ZONA DE MORADIAS EM COBERTO DOMINANTEMENTE SUBARBUSTIVO

Corresponde a duas áreas residenciais existentes por colmatar: à localizada na duna primária em sentido lato, a norte do aldeamento da Bonança, e à que é abrangida pela área de iluviação, a nascente da E.M. 501. Deverá ser mantida a estabilização do perfil dunar, não sendo permitido o uso de espécies vegetais ou o espalhamento de terras que diminuam a permeabilidade do solo. Só serão consentidas moradias unifamiliares isoladas, cuja cércea não ultrapasse o r/c+1 piso e em lotes de área superior a 2.500 m^2. Os índices de construção serão:

$$I_{ac} \leq 0,10 \text{ e } I_{os} \leq 0,18,$$

em relação à área do lote.

- ZONA DE MORADIAS EM COBERTO ARBÓREO

Corresponde às áreas de moradias existentes ou por colmatar localizadas em zona de pinhal a nascente da duna primária,

TECNOPOR

onde a instabilidade do sistema recomenda medidas prudentes na ocupação do solo. Só serão consentidas moradias unifamiliares isoladas, cuja cércea não ultrapasse o r/c+1 piso e em lotes de área superior a 2.000 m^2. Os índices de construção serão:

$$I_{ac} \leqslant 0,12 \text{ e } I_{os} \leqslant 0,20,$$

em relação à área do lote.

- ZONA DE HABITAT LINEAR

Situa-se a nascente da E.M.501, na duna primária em sentido lato sobre formação rochosa coberta, que por ser estável não põe em risco o equilíbrio hídrico das areias do litoral. As novas construções deverão ter disposição linear em banda contínua, com a orientação dos ventos dominantes, não podendo a cércea exceder o rés-do-chão e afastadas da plataforma da E.M. no mínimo de 10 metros. A densidade populacional não poderá ultrapassar os 50 habitantes por ha.

- ZONA DE HABITAT EM ALDEAMENTO

Localiza-se a nascente da ZONA DE HABITAT LINEAR em solo firme e já fora da duna primária. Só serão consentidas moradias em aldeamentos, cuja cércea não ultrapasse o r/c+1 piso e em lotes de 1.000 m^2 por moradia, a considerar na globalidade da área do aldeamento. Os índices de construção serão:

$$I_{ac} \leqslant 0,15 \text{ e } I_{os} \leqslant 0,25.$$

- ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO DE FÃO

Corresponde quer a áreas já ocupadas e com acentuada textura urbana, quer a áreas de expansão necessárias ao desenvolvimento urbanístico desejado, para serviço de Fão e de todos

TECNOPOR

os aglomerados localizados na sua área de influência. Na definição desta zona procurou-se proteger da ocupação urbana as linhas de talvegue, pela sua implantação em terrenos de cota mais elevada e correspondentes a linhas de festo. O valor máximo da densidade bruta desta zona é de 60 hab/ha.

- ZONA DE EQUIPAMENTO TURÍSTICO E DE ESTRUTURAS COMPLEMENTARES DE APOIO

A função específica desta zona e as características físicas do litoral exigiram a sua localização no principal centro de distribuição interior da área em estudo a nascente da ZONA TAMPÃO. Destina-se à instalação de equipamento turístico, que possibilite um prolongamento da época turística e revitalize a região através de acções culturais, sociais e desportivas. Comportará, ainda, o equipamento de apoio ao campo de golf e estruturas complementares a uma zona de serviços deste tipo.

- ÁREAS DE EQUIPAMENTO ESPECÍFICO

Correspondem ao equipamento existente, tendo-se considerado dois tipos: turístico e cultural ou religioso. Propõe-se a manutenção da ocupação actual com a delimitação de áreas de protecção à Capelinha e Farol da N.Sr.ª da Bonança e ao Cruzeirinho dos Mouros. Quando em duna primária, não serão permitidas obras que ponham em risco a permeabilidade do solo.

- INSTALAÇÕES DE APOIO AO HABITAT DISPERSO

Localizam-se em centros de distribuição e por isso em lo

TECNOPOR

cais vocacionados a este tipo de instalações. Qualquer construção de carácter permanente deverá obedecer às condições de edificabilidade indicadas para a zona onde se inserem.

- ZONAS VERDES COMPLEMENTARES

Localizam-se em linhas de talvegue, constituindo áreas verdes complementares de zonas residenciais ou de equipamento turístico de maior densidade de construção. Só são permitidas obras que valorizem a sua acção de recreio ou de lazer, desde que não prejudiquem a sua função de drenagem hídrica e atmosférica.

- ZONA TAMPÃO - GOLF E HIPISMO

A zona tampão engloba parte da duna primária e terrenos predominantemente permeáveis. Além da protecção aos solos agrícolas interiores, ela constitui um obstáculo aos atravessamentos transversais prejudiciais ao equilíbrio dunar. Deverá comportar um campo de golf e áreas de recreio hípico ou outro tipo de equipamento de apoio ao turismo, desde que salvaguardada a permeabilidade do solo.

- ZONA FLORESTAL

Constitui um elemento de enorme valor na paisagem e no equilíbrio do ecossistema, não sendo permitida a destruição de árvores ou maciços de arborização.

- ORLA DO MACIÇO FLORESTAL OU ESPAÇO COMPLEMENTAR DE EQUILÍBRIO AGRÍCOLA

Constitui uma cortina arbórea e arbustiva com a dimensão transversal aproximada de 30 m, ao longo dos perímetros urbanos, das zonas florestadas e do "buffer". Destina-se à complementaridade do espaço florestado e de fixação dos limites das áreas a urbanizar.

TECNOPOR

- ZONAS DE AGRICULTURA INTENSIVA

Abrangem os terrenos com ocupação agrícola actual ou aptos a essa actividade, sendo proibido qualquer outro tipo de ocupação. Só será permitida a extracção de areias quando inerente à actividade agrícola, como a criação de novas masseiras.

- LEITOS DE DRENAGEM HÍDRICA E ATMOSFÉRICA

Correspondem a linhas de talvegues onde qualquer construção poderá constituir obstáculo ao vento e às linhas de água que importa garantir no prolongamento das zonas de agricultura intensiva.

- SAPAL A PROTEGER

A lenta formação e consolidação dos sapais e o seu contributo no equilíbrio ecológico, como viveiros naturais de espécies piscícolas, exigem medidas de protecção adequadas que preservem o estuário do Cávado e o panorama surpreendente que nos oferece.

- ÁREAS DE DRAGAGEM NO RIO

Foi considerada uma faixa de 2.250 metros de comprimento e 150 m de largura, ao longo do estuário do Cávado, a ser dragada até à profundidade de 3,5 metros, eliminando a poluição e o assoreamento que se têm vindo a verificar e permitindo a realização da prática do remo e outras modalidades desportivas.

- ÁREA DE APOIO AO ANCORADOURO

Previu-se um pequeno ancoradouro fluvial com acesso por um canal de largura não inferior a 50 metros, obtido por

TECNOPOR

dragagem de uma cala pronunciada, a juzante dos últimos mouchões.

- REDE VIÁRIA

  - E.N. 13

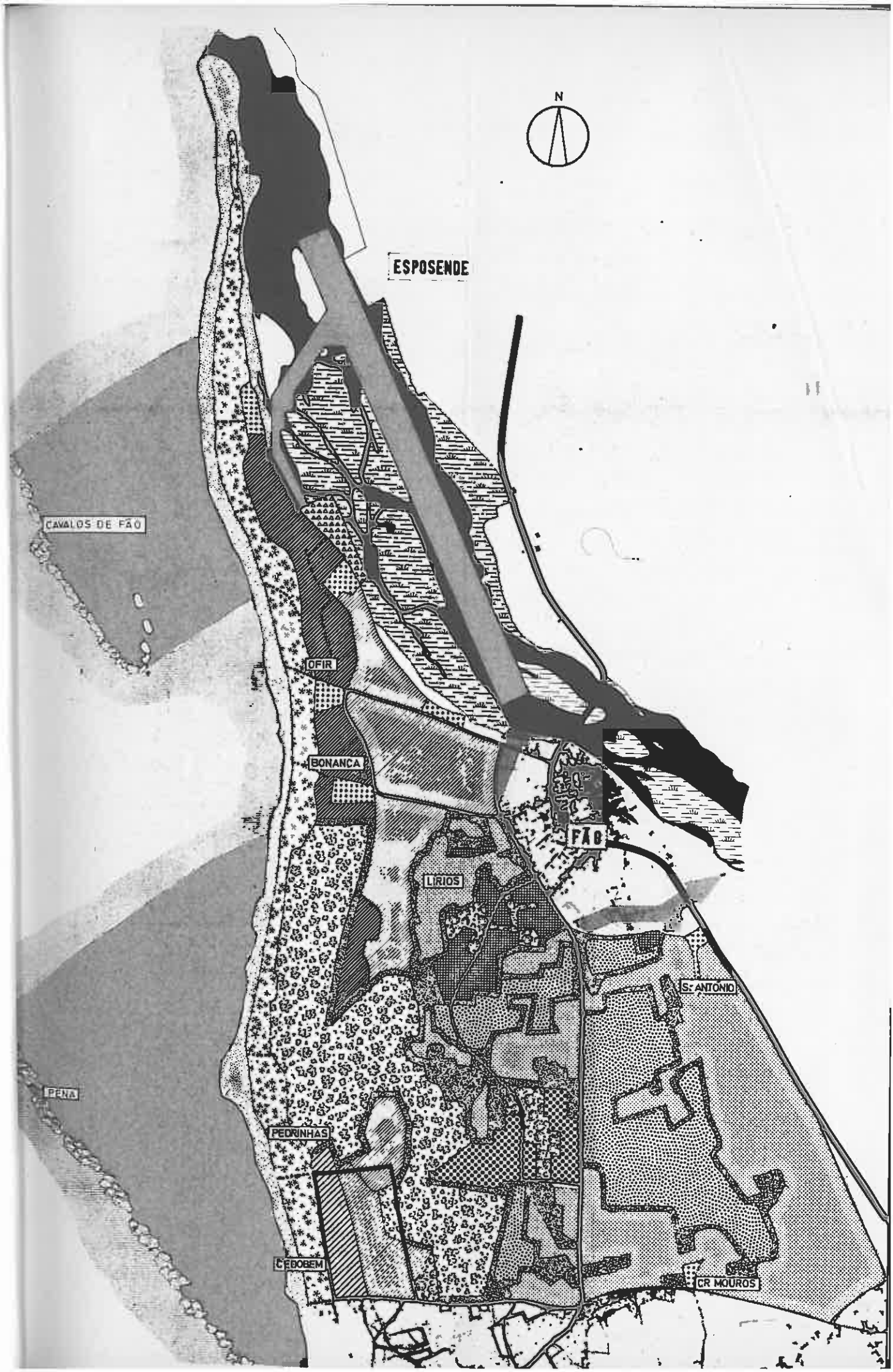
    Deve ser executada, urgentemente, a variante a esta E.N., que não poderá consentir a permeabilidade marginal, garantindo, apenas, o restabelecimento e acesso ao interior da unidade de Fão por ligações junto a este lugar e na Apúlia.

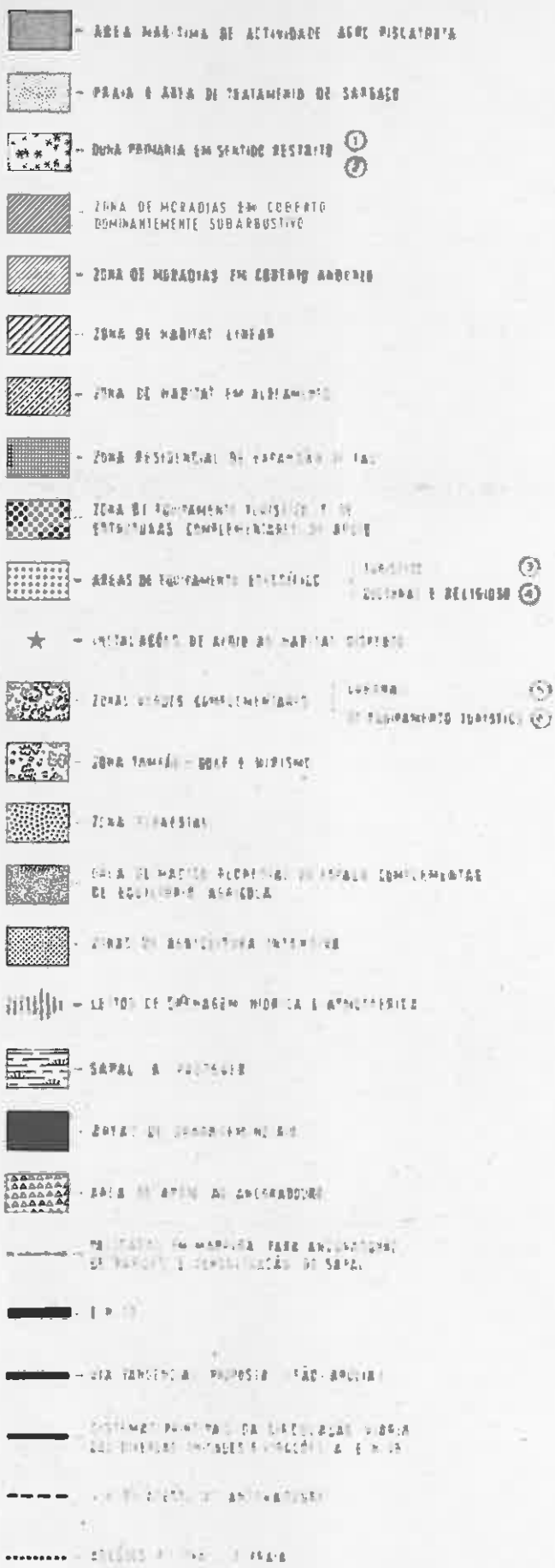
  - VIA TANGENCIAL PROPOSTA (FÃO-APÚLIA)

    Destina-se a eliminar a actual ligação entre Fão e Apúlia que se processa pela E.M. 501 (incorrecta e perigosamente implantada) e desencorajar a sua utilização rodoviária. Este arruamento constitui a via principal do sistema viário da área em estudo, nela se apoiando as vias de penetração às diversas unidades de planeamento. A sua faixa de rodagem não deverá exceder os 7,00 metros e o pavimento será de modo a garantir a permeabilidade do solo.

  - SISTEMAS PRINCIPAIS DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA DAS DIVERSAS UNIDADES DE PLANEAMENTO

    São as vias interiores às diversas unidades de planeamento, apoiando-se na via de ligação Fão-Apúlia. Propõem-se três sistemas principais de circulação nas zonas de Ofir e de Cedobém, utilizando arruamentos já existentes, e na ligação da zona de expansão de Fão com a zona de equipamento turístico proposta, em que alguns troços terão de ser abertos.


N
ESPOSENDE
CAVALOS DE FÃO
OFIR
BONANÇA
FÃO
LIRIOS
S. ANTÓNIO
PENA
PEDRINHAS
CEDOBEM
CR MOUROS



TECNOPOR CONSULTORES TECNICOS	D. G. PLANEAMENTO URBANÍSTICO P.G.U. DA ZONA ENTRE OFIR, FÃO E APÚLIA ESTUDO PRÉVIO-SÍNTESE DA PROPOSTA	ESC. 1:20 000 DATA JUL. /84	1

TECNOPOR

2.2 - Pareceres ao Estudo Prévio

Apresentam-se, de seguida, as observações e críticas ao Estudo Prévio pela ordem de entrada na Direcção dos Serviços Regionais de Planeamento Urbanístico do Norte, antecedidas, como não podia deixar de ser, pelas sugestões desta Direcção:

- DIRECÇÃO GERAL DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Por despacho do Exmo. Sr. Engº Director Geral , " o Estudo Prévio foi merecedor de aceitação e considerado como em condições de servir de base ao desenvolvimento do P.G.U. ". No entanto, a Direcção dos Serviços Regionais do Norte, após a reunião que teve lugar durante a elaboração daquela fase do Plano com os técnicos deste Gabinete, representantes da Câmara Municipal de Esposende e da Direcção de Hidráulica do Douro, observou que " as propostas apresentadas eram convergentes com o estudo de ordenamento concelhio elaborado por aquela Direcção de Serviços, sendo de aceitar, em princípio e de um modo geral, o zonamento primário e seu esquema viário, bem como a estratégia global de salvaguarda, ordenamento e promoção da Zona em causa ". Manifestou ainda o acordo quanto " aos cálculos demográficos e densidades a admitir para as diferentes zonas previstas ", ... " aproveitamento da aptidão do rio e sua foz para a pesca e prática de desportos náuticos ... com a criação duma pista de remo, assim como de um ancoradouro a situar na margem sul, desde que fiquem salvaguardados os valores paisagísticos e ecológicos, nomeadamente o sapal aí existente ", ... " de situar o golf paralelamente à costa, no interior da duna secundária florestada, ... funcionando de tampão a intensivos e múltiplos percursos suscep

tíveis de atravessamento das dunas em direcção às praias " e " quanto à manutenção das condições adequadas à apanha do sargaço ... ". Apenas " não ficou completamente levantada a indeterminação quanto ao peso que a Zona de Equipamento Turístico e de Estruturas Complementares de Apoio virá a ter na malha urbana existente, nomeadamente devido à vizinhança do núcleo de serviços e funções terciárias a atribuir a Fão e sua zona de expansão directa. Todavia ficou expressa a consideração da necessidade dum programa ponderado da problemática turística, mormente quanto a este núcleo proposto, admitindo-se que, na oportunidade, ele será objecto dum plano de pormenor ".

- DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS REGIONAIS DE ESTRADAS DO NORTE (JAE)

Estes serviços não apresentaram qualquer objecção relativamente ao Estudo Prévio apresentado, mais informando que está em curso a variante à E.N. 13 que atravessará o concelho de Esposende, mas para nascente da actual estrada e, portanto, fora da área de intervenção deste PGU.

- DIRECÇÃO-GERAL DO TURISMO

Após referirem que o trabalho apresentado " se apoia num desenvolvido estudo analítico do meio biofísico e que pretende constituir, antes de mais, um importante conjunto de medidas cautelares e de protecção ao ambiente local ", levantam algumas questões na hipótese da construção de um modelo um pouco diferente do do plano, nomeadamente: Não seria de prever a existência de uma zona verde mais central (de um parque) nas zonas de moradias em coberto arbóreo, de modo a não comprometer exaustivamente as áreas florestais? Qual o equipamento de apoio aos turistas, em especial quanto a

TECNOPOR

áreas de aparcamento? Não seria preferível uma solução mais contida para a expansão de Fão, aproximando a Zona de Equipamento Turístico do aglomerado numa solução direccional, permitindo que estes possam ser utilizados, também, pela população permanente numa tentativa de rentabilizar esses investimentos e contribuir para uma determinada qualidade de vida da população? Qual o estatuto das áreas verdes intersticiais e o das complementares? Qual o regime de utilização que se prevê para a zona florestal e suas orlas? Não será suficiente um golf de 9 buracos para o arranque, atendendo aos elevados custos de exploração de um maior?

- DIRECÇÃO DE SERVIÇOS REGIONAL DE HIDRÁULICA DO DOURO (D.G.R.A.H.)

Nada tem a opôr ao estudo apresentado, mas chamam "a atenção para a necessidadede serem consideradas e resolvidas as difíceis condições de drenagem das águas pluviais e fluviais, tendo em conta as culturas agrícolas que se processam em masseira e que obrigam à manutenção de um determinado nível freático". Informam ainda que não autorizam, em princípio, a implantação de construções a menos de 5 metros das linhas de água, onde se salientam os ribeiros da Areia, dos Lírios e de Stº António.

- DIRECÇÃO GERAL DE PORTOS

Emitem "parecer desfavorável a construções em todo o litoral desde a zona de Fão-Ofir para norte até à foz do Cávado, bem como numa faixa litoral para sul até à Apúlia, não inferior a duzentos metros". Aceitam "a conservação de construções existentes, com riscos e encargos à

TECNOPOR

responsabilidade dos interessados". Referem ainda que a ausência de estudos especializados relativos aos canais e ancoradouro propostos não permite averiguar a sua viabilidade.

- DIVISÃO DE PARQUES E RESERVAS FLORESTAIS (D.G.F.)

Concordam, nas suas linhas gerais, com o Estudo Prévio, não tecendo qualquer outra observação.

- CÂMARA MUNICIPAL DE ESPOSENDE

Informam que embora concordantes, na generalidade, com o estudo apresentado, deveriam ter-se em atenção os seguintes considerandos: a viabilidade económica de construção nas zonas residenciais exige densidades de ocupação maiores, pelo que se devem diminuir as áreas mínimas de lote nas Zonas de Moradias em Coberto Dominantemente Subarbustivo e Arbóreo e na Zona de Habitat em Aldeamento; pela mesma razão devem-se aumentar as densidades habitacionais na Zona de Habitat Linear e na Zona Residencial de Expansão de Fão; também a ocupação da praceta entre o Hotel de Ofir e as torres da Sofir deve ser reformulada, devendo consentir construções de cércea idêntica à do Hotel e zona de serviços e comércio ao nível do rés-do-chão; do mesmo modo, os terrenos a sul da Av. António Veiga, imediatamente a nascente da Via Tangencial Proposta, deverão ter ocupação diversa da preconizada no plano, face à necessidade de integração dos edifícios aí existentes e à sua própria situação. Refere-se, ainda, a necessidade de construção nas franjas da Zona Tampão, de modo a permitir e viabilizar a permuta e obtenção mais fácil dos terrenos que se destinam aos equipamentos a instalar nessa zona.

TECNOPOR

Também a Duna Primária em Sentido Restrito deveria consentir a construção de equipamento turístico, mesmo a título precário. Por fim, remetem-se para estudos especializados posteriores a realização de diversas propostas contidas no plano, como a área de dragagem do rio e o ancoradouro.

- RECLAMAÇÕES DE PARTICULARES

São no total de cinco as reclamações de particulares apresentadas, que discordam da ocupação proposta pelo Estudo Prévio para os terrenos demarcados no cartodiagrama *2*. Enquanto que a indicada com o número *1* considera que o local em causa "é digno de algo mais que Moradias em Coberto Arbóreo" e "é mais racional apresentá-lo com outro tipo de ocupação do solo no sentido de o valorizar mais no aspecto económico e de investimento", as assinaladas com os números *2* e *3* consideram que em face das características do terreno e área envolvente e, ainda, atendendo aos antecedentes administrativos dos processos, os referidos terrenos devem ser abrangidos por ocupação residencial. Quanto à reclamação nº *4*, considera que nos terrenos anexos ao centro hípico "Cavalos de Ofir" deve ser autorizada "a construção de oito moradias, única forma de haver um mínimo de apoio ao equipamento existente". Por fim, o requerente identificado com o nº *5* propõe a ocupação residencial dos terrenos envolventes, que não lhe pertencem, de modo a evitar o campismo selvagem que aí se verifica na época de estio, com todas as más consequências daí resultantes.

TECNOPOR CONSULTORES TÉCNICOS	D. G. PLANEAMENTO URBANÍSTICO P. G.U DA ZONA ENTRE OFIR, FÃO E APÚLIA RECLAMAÇÕES DE PARTICULARES AO ESTUDO PRÉVIO—LOCALIZAÇÃO	ESC.: 1:25 000 DATA: JUL./84	2

3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1 - Zonamento

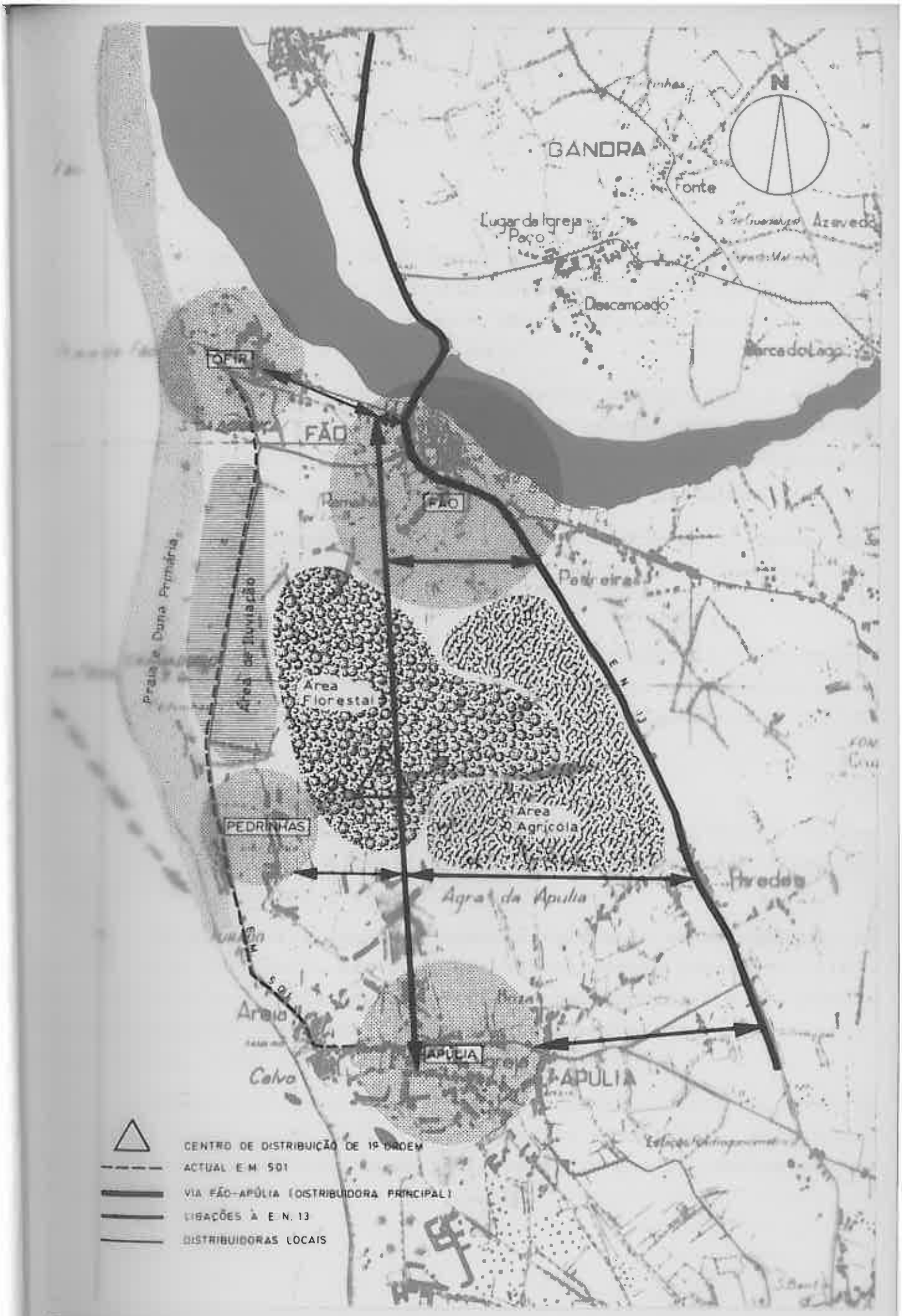
A solução agora proposta não é mais do que o ajustamento do Estudo Prévio às decisões de rectificação resultantes da sua discussão.

Mantêm-se, assim, os princípios orientadores preconizados naquela fase de trabalho, onde se considerou fundamental a defesa intransigente da primeira duna e das condições ecológicas naturais de que depende a salvaguarda da sobrevivência da área à agressividade dos agentes físicos. Este princípio exige que se equipe a área-plano e ordenem as expansões em curso, as necessárias e as passíveis de realização de acordo com as suas funções intrínsecas, pela criação de um sistema de ocupação do solo compatível com as potencialidades da morfologia existente.

Reconhece-se, no entanto, que as condições de edificabilidade regulamentadas para as diferentes zonas residenciais no Estudo Prévio, embora ajustadas àquele princípio, dificilmente permitiriam a ocupação pretendida, face à sequente dificuldade económica de aquisição de terrenos e posterior construção. Este Plano procura conciliar estes dois objectivos -estabilidade ecológica e viabilidade de empreendimento - na certeza de que só uma ocupação global (não necessariamente residencial) e devidamente regulamentada permite a protecção referida.

Como tal e na sequência dos estudos anteriores, a solução final assenta num zonamento idêntico ao da primeira fase. O esquema estruturante que serviu de base a esse zonamento está representado no cartodiagrama 3, onde se salientam:

- As áreas da praia e da duna primária que urge defender;
- A grande bacia de recepção de águas (área de iluviação), onde deve ser assegurada a permeabilidade do solo;



TECNOPOR CONSULTORES TÉCNICOS, L.DA	D.G. PLANEAMENTO URBANÍSTICO P.G.U. DA ZONA ENTRE OFIR, FÃO E APÚLIA ESQUEMA ESTRUTURANTE	ESC. 1:25.000 DATA JUL / 84	3

TECNOPOR

- A necessidade de transpor para o interior a ligação viária Fão-Apúlia, a fim de eliminar os percursos longitudinais junto às áreas mais sensíveis e desincentivar as travessias em direcção ao mar;
- O facto de este arruamento passar a constituir a via distribuidora principal da área em estudo, onde se apoiarão as vias de penetração às unidades de planeamento;
- Protecção do solo agrícola (vide Peça Desenhada I);
- A localização do centro de distribuição de 1ª ordem, potencialmente vocacionado para centro de equipamento turístico a promover.

Apoiados neste esquema e na peça desenhada II - Zonamento, passamos a descrever a solução proposta, o que, por facilidade de exposição, se faz em função das principais unidades genéricas.

3.1.1 - Faixa marítima

Compreende a área da praia e a duna primária em sentido restrito, que constituem a primeira linha de defesa dos territórios interiores à acção do mar e do vento.

Se a primeira daquelas zonas é tolerante ao uso humano, na segunda, pelo contrário, ele deve ser absolutamente interdito, limitanto os acessos à praia ao número mínimo indispensável e de preferência a realizar por pontes que não permitam o pisoteio da vegetação autóctone, cuja recuperação se pretende.

No entanto, condições geológicas particulares e recentes intervenções urbanísticas, estas indevidamente ponderadas, determinaram a consideração de três zonas diferenciadas que se assinalam na Planta de Zonamento:

TECNOPOR

Zona 3A - Corresponde à área da duna primária em sentido restrito onde não é permitido qualquer tipo de construção ou ocupação que contrarie a manutenção do seu perfil de equilíbrio. As construções aí existentes contribuem para a deterioração da faixa marítima, pondo em perigo a sua própria manutenção. Qualquer intervenção que tenha como objectivo a defesa dessas habitações deverá ter por base estudos que possibilitem o restauro e a continuidade da duna e assegurem a sua estabilidade. Deve ser interdito o uso de muros de alvenaria ou de betão ou outros tipos de construção rígida que por não moderarem as forças de acção do mar, acabarão por lhe sucumbir e contribuirem para a extinção da área da praia. Estes estudos, a aprovar superiormente, deverão integrar-se nos referidos para a Zona 3B.

O acesso público às restantes áreas desta zona será limitado aos caminhos necessários para serventia à praia, que deverão ser ladeados por vedações que englobem:

- toda a duna da restinga para norte do caminho de acesso à praia adjacente à construção mais a norte das situadas nesta zona;
- a área compreendida entre o acesso à praia junto à Bonança e o que separa as zonas 3A e 3C.

Zona 3B - Corresponde à zona da duna primária que constitui o fecho poente da via Fão-Ofir, onde se localizam as Torres de Ofir, parte do complexo hoteleiro "Sofir" e as instalações de apoio à actividade balnear. O tipo de serviços e o comércio aí existente contribuem para que esta zona seja o centro polarizador da actividade turística em Ofir.

A total destruição da duna pôs em perigo aquelas construções, tal como o sucedido na zona anterior, mas de uma forma mais gravosa. São assim necessárias obras de defesa ao avanço do mar, apoia-

TECNOPOR

a) Zona tampão - Golf e hipismo

A necessidade de proteger os solos agrícolas interiores e a grande bacia de recepção de água doce que se estende paralelamente à costa entre Bonança e Pedrinhas (vide cartodiagrama 3), levou à consideração de uma zona tampão que constitui, também, o melhor local para a implantação, desde há muito pretendida, de um campo de golf.

Procurou-se, assim, garantir a defesa de uma zona sensível à custa de um equipamento ajustado às condições de ocupação desejada e que constituisse um elemento dinamizador do desenvolvimento turístico. Para além das condições excepcionais que esta área oferece para a prática do golf, ela permitirá, simultaneamente, o recreio hípico, com a definição de percursos de cavalo exteriores à duna primária.

No sentido de viabilizar e incentivar a implantação do campo de golf, esta zona poderá comportar residências de férias, desde que não edificadas na orla adjacente à duna primária nem em linhas de talvegue, devendo a sua construção subordinar-se aos índices preconizados para a Zona de Moradias em Coberto Dominantemente Subarbustivo.

Deverão procurar manter-se as masseiras em actividade, existentes nesta zona.

b) Zona de equipamento turístico - Clube de golf

O principal centro dinamizador e de apoio ao campo de golf localiza-se a nascente da Zona Tampão e no centro de distribuição de 1ª ordem da área em estudo. Para além do clube inerente àquele equipamento e de residências de apoio aos utentes, este centro deverá comportar o equipamento turístico e demais estruturas complementares que possibilitem um prolongamento da época turística e revitalizem a região.

TECNOPOR

A acessibilidade a este centro é garantida pela proximidade da via Fão-Apúlia proposta e a sua localização permite, ainda, limitar o desenvolvimento duma banda de moradias indevidamente aprovadas para o local.

c) Zonas residenciais

As zonas residenciais de desenvolvimento turístico, que gravitam em torno do campo de golf, correspondem aos dois núcleos já existentes, para os quais se propõe a sua expansão e sequente regulamentação: Ofir e Pedrinhas.

Núcleo de Ofir - Desenvolve-se para ambos os lados da avenida que liga Fão a Ofir e a sua ocupação é predominantemente caracterizada por moradias unifamiliares em coberto arbóreo, inseridas em lotes de dimensões superiores a 1.500 m^2. O centro catalizador de actividades situa-se no extremo poente daquela avenida, onde se localizam os estabelecimentos comerciais e de serviços.

Situações diferenciadas da capacidade de utilização do solo, anteriores intervenções urbanísticas que, embora discordantes, terão de ter soluções de enquadramento e a necessidade de dinamizar e viabilizar o desenvolvimento de toda esta área, conduziram às seguintes propostas de ocupação:

- colmatação das Zonas de Moradias em Coberto Dominantemente Subarbustivo ou Arbóreo já existentes;
- consideração de uma Zona Mista Complementar, que permita a transição entre as Torres/Hotel de Ofir e a zona de moradias, constituindo, o seu tratamento, um elemento de composição e remate da praça existente. As construções

TECNOPOR

não deverão ter cércea superior a 10 metros, podendo, a nível do piso térreo, suportar estabelecimentos comerciais e serviços;

- necessidade de diferenciar uma Zona de Transição Fão-Ofir, que enquadre as construções de diferente tipologia existes e tire partido das excepcionais condições ambientais do local;

- aproveitamento duma grande área livre, potencialmente vocacionada para Zona de Aldeamentos Turísticos, onde é possível a implantação de equipamento dinamizador da actividade turística e que possibilite uma diversificação da oferta.

Núcleo de Pedrinhas - Corresponde à área a nascente da duna primária, junto a Pedrinhas e Cedobém, onde se tem registado um interesse acentuado na construção de moradias isoladas ou em aldeamento.

Propõe-se, assim, uma grande área para fins habitacionais, capaz de responder às solicitações verificadas e que constitua a alternativa à ocupação da duna primária. A caracterização da morfologia do solo permitiu destrinçar três zonas diferenciadas quanto às condições de edificabilidade.

3.1.3 - Zona de expansão de Fão

As áreas de expansão urbana previstas para Fão correspondem aos sentidos preferenciais de crescimento que se têm verificado e procuram responder ao aumento do parque habitacional previsto para Fão e para os aglomerados localizados na sua área de influência, conforme o definido no Plano de Ordenamento do Concelho de Esposende (vide capítulo da População do Inquérito e Análise).

Pretende-se, também, defender as linhas de talvegue de construções, pela definição de uma Zona Verde Complementar Urbana como área de recreio ou de lazer.

3.1.4 - Equipamento

Para além da manutenção do equipamento existente, deve ser garantida a defesa das áreas envolventes à Capelinha e Farol de N. Sr.ª da Bonança e ao Cruzeirinho dos Mouros, através de um enquadramento ambiental que concorra para a sua valorização.

Do mesmo modo, considerou-se a ampliação do campo de futefol do C.F. de Fão, no sentido de viabilizar a implantação dum complexo desportivo para esse local, como foi solicitado pela Câmara Municipal de Esposende.

Por outro lado, propõem-se novas unidades de equipamento de dinamização turística, conforme o expresso na Planta de Zonamento.

Em relação ao equipamento de utilização diária de apoio ao habitat, para além dos estabelecimentos comerciais já existentes ou a criar nas áreas de desenvolvimento turístico, é de realçar o papel de Fão como centro de serviços e de equipamento urbano. O valor do seu património histórico e edificado deverá constituir um foco de atracção local, pelo que será necessário a elaboração de um plano de pormenor que tenha em conta a sua preservação e renovação, permitindo a implementação do equipamento urbano complementar do inerente à actividade turística proposto para a área em estudo.

3.1.5 - Áreas florestais

Para além de todo o manto arbóreo a preservar, na medida do possível, nas áreas urbanizadas ou a urbanizar, propõe-se a manutenção da zona florestal demarcada na Planta de Zonamento e que consti-

tui um elemento de enorme valor na paisagem e no equilíbrio do ecossistema.

Assim, deverão implementar-se medidas que visem a colmatação das clareiras existentes, permitindo-se apenas a exploração florestal desde que devidamente autorizada e não dê lugar à criação de espaços abertos prejudiciais ao equilíbrio paisagístico e ambiental, garantindo-se a reflorestação das espécies existentes.

3.1.6 - Áreas agrícolas ou complementares de equilíbrio agrícola

O restante território abrangido por este PGU é o correspondente às áreas de agricultura intensiva, onde só serão autorizadas construções que se destinem a esta actividade e que não contrariem a estabilidade ecológica e paisagística da área em que se integram.

No intuito de proteger os terrenos agrícolas do crescimento das áreas urbanas e como complemento do espaço florestado, propõe-se uma cortina arbórea e arbustiva, permanente e não afecta à exploração florestal, como é definida na Planta de Zonamento.

3.1.7 - O estuário do Cávado

A complexidade de todo o estuário exige que seja elaborado um estudo especializado que permita a sua revitalização e preservação.

Este Plano apenas propõe o aproveitamento das suas potencialidades como área de recreio e de desporto, que deverão ser ajustadas às medidas de protecção necessárias a uma zona que constitui quer um factor importante no equilíbrio ecológico, quer um enorme valor paisagístico. Para esse aproveitamento indicam-se medidas como:

- a manutenção dos sapais como viveiros naturais de espécies piscícolas. Os canais poderão constituir percursos de barcos de recreio não motorizados;

TECNOPOR

- a dragagem de uma faixa ao longo do estuário, que contrarie a poluição e o assoreamento que têm verificado, permitindo a realização da prática de remo e outros desportos náuticos. A estabilidade dos sapais e mouchões será garantida por paliçadas de madeira, interrompidas no atravessamento das calas;
- a construção de um pequeno ancoradouro, obtido por dragagem de uma cala a juzante dos últimos mouchões. Deverá ter uma pequena área de apoio e acesso, perfeitamente integrada na paisagem natural.

3.2 - Infraestruturas

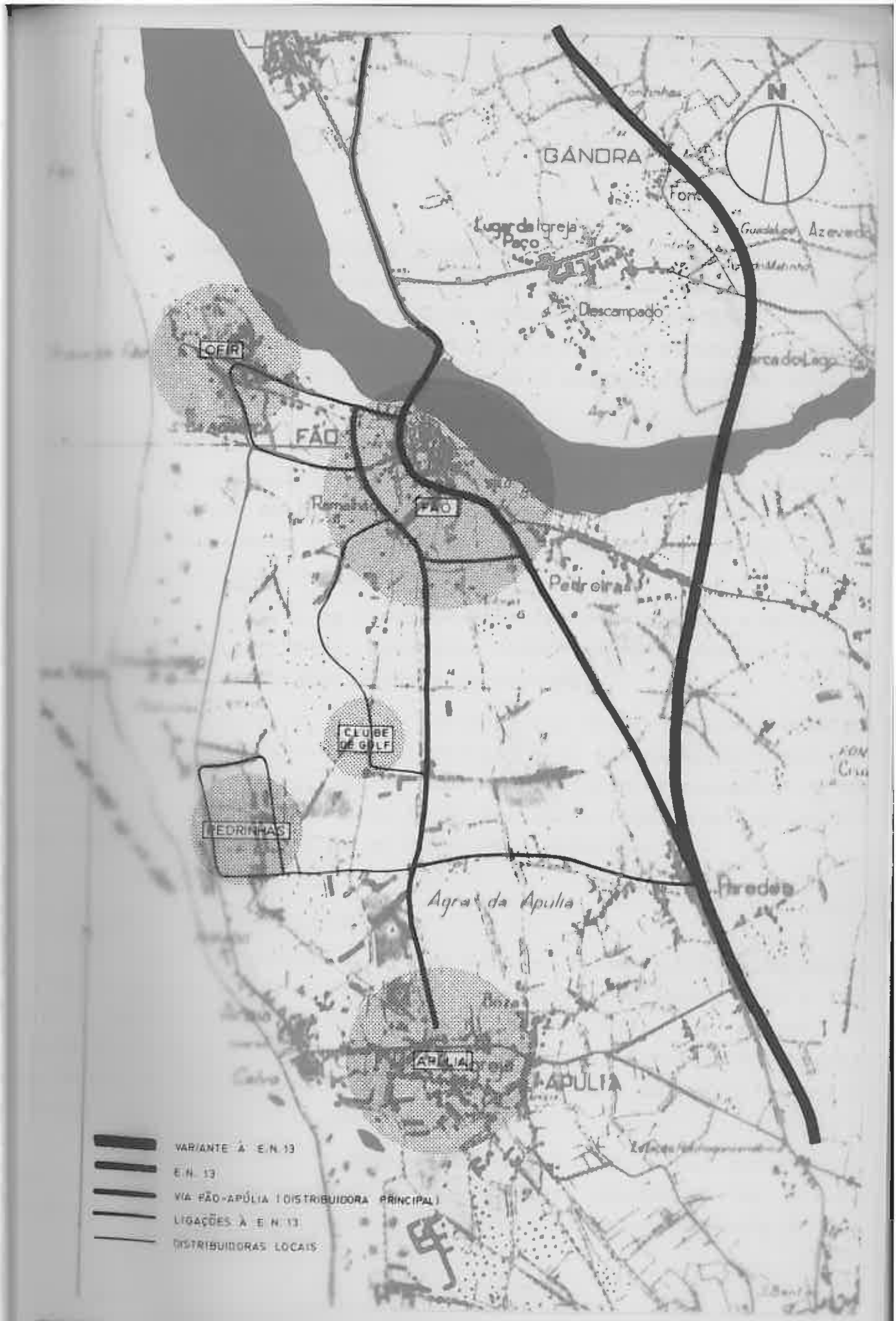
3.2.1 - Esquema viário fundamental

a) Classificação das vias

Manteve-se o esquema viário anteriormente proposto na fase do Estudo Prévio e que se apresenta na Planta de Zonamento e no cartodiagrama 4.

O primeiro objectivo na estruturação da rede viária, foi o de eliminar os percursos junto à duna primária, desviando para o interior a actual EM 501 (via Fão - Apúlia). Assim, propõe-se um novo arruamento que estabeleça a ligação entre estes dois lugares e que constitua a via distribuidora principal do sistema viário da área em estudo.

É neste arruamento que se apoiarão as vias distribuidoras locais, de penetração às diversas unidades de planeamento: Ofir, Pedrinhas e zona de expansão de Fão. Propõe-se, ainda, que o traçado destas vias constitua, em cada um dos casos, uma malha fechada, criando circuitos de retorno de forma a eliminar, progressivamente, o trânsito na EM 501, no troço da Zona Tampão.



TECNOPOR CONSULTORES TÉCNICOS, L.DA	D.G. PLANEAMENTO URBANÍSTICO P.G.U. DA ZONA ENTRE OFIR, FÃO E APÚLIA ESQUEMA VIÁRIO FUNDAMENTAL	ESC 1:25.000 DATA JUL. /84	4

Qualquer das vias propostas assenta em arruamentos já existentes, que, nalguns casos, terão de ser adaptados às novas funções. Assim, o perfil transversal da distribuidora principal deverá ter uma faixa de rodagem de 7,0 metros e o tipo de pavimento a utilizar em qualquer das vias deverá garantir a permeabilidade do solo.

b) Parques de estacionamento

A necessária protecção da duna primária não é compatível com os acessos motorizados à praia. Neste sentido propõem-se parques de estacionamento a nascente da actual EM 501, em áreas a definir junto às distribuidoras de 2ª ordem.

No intuito de estes parques não prejudicarem o valor paisagístico local, propõe-se que sejam subdivididos e inseridos em manchas arborizadas, evitando o corte de árvores.

No entanto, não se pretende que os parcamentos constituam um elemento de atracção de tráfego, pelo que se devem tomar medidas que reduzam esses fluxos, como, por exemplo, o pagamento do estacionamento. De qualquer modo terão que ser criadas alternativas aos utentes das praias, através do transporte colectivo.

3.2.2 - Redes de água e esgotos

Como se referiu no Estudo Prévio, foram recentemente elaborados os projectos de "Reforço ao Abastecimento de Água a Ofir e Apúlia" e "Abastecimento de Água de Apúlia, Fão e Ofir, com origem na captação do Marachão". Estes estudos asseguram a continuidade do abastecimento de água ao domicílio na área em estudo, que já se encontra coberta, em grande parte, pela rede actual.

Quanto à rede de esgotos domésticos, ainda não existente, foi substancialmente alterada a zona a drenar considerada no Estudo Prévio do "Sistema de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais de Es-

TECNOPOR

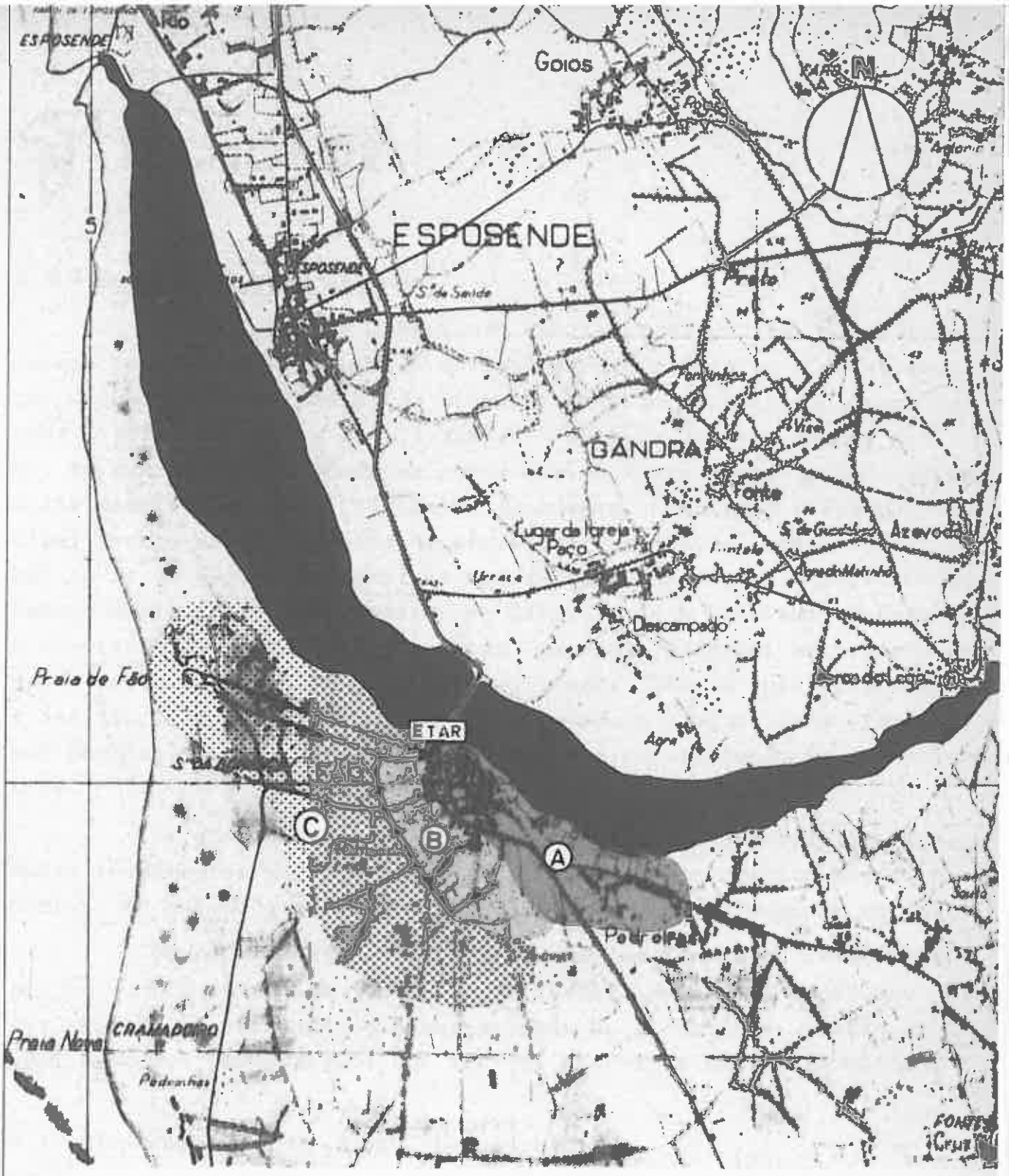
posende e Zona Turística Periférica", o qual se analisou no volume do Inquérito e Análise deste Plano.

No estudo final relativo àquele projecto, apenas se consideram duas bacias de drenagem em Fão, para um e outro lado da EN 13, conforme o representado no cartodiagrama 5. Os efluentes destas duas bacias serão tratados numa ETAR a localizar a sul da ponte sobre o Cávado, contrariamente ao previsto no Estudo Prévio onde este órgão se situava a norte do rio.

A rede não é, assim, extensiva à área a poente da via circular de Fão (área C no referido cartodiagrama), embora ela pudesse ser drenada por gravidade, como inicialmente chegou a ser projectado. No entanto, é necessário que a ETAR seja dimensionada de modo a poder, mais tarde, receber os efluentes daquela zona. O diâmetro do colector principal, que se localiza na via circular a Fão, é suficiente para suportar o aumento de caudal daí resultante.

De notar que a pequena declivosidade da área em estudo dificulta a drenagem por gravidade, pelo que é aconselhável a consideração de redes independentes ligadas a pequenos órgãos de tratamento estrategicamente localizados e que não comprometam a desejada estabilidade ecológica. Considera-se como projecto prioritário o estudo de drenagem de águas residuais da área em análise para a ocupação agora proposta.

Em relação à rede de águas pluviais, a necessidade da água doce sobredrenar a água salgada desaconselha, de um modo geral, a existência deste tipo de rede. O que se afigura fundamental é que a drenagem se faça por infiltração no solo, sendo de evitar, portanto, os pavimentos impermeáveis.



A, B — Bacias de drenagem de Fão

C — Área com possibilidade de drenagem, por gravidade, para a E.T.A.R.

— Colector principal da bacia B

— Colectores principais de drenagem da área C

ETAR — Estação de Tratamento de Águas Residuais

TECNOPOR	D. G. PLANEAMENTO URBANÍSTICO P. G. U. DA ZONA ENTRE OFIR, FÃO E APÚLIA DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS REDE PREVISTA	ESC.: 1:25 000 DATA: JUL./84	5

TECNOPOR

3.3 - Densidades e Capacidades

A avaliação da capacidade habitacional da área em estudo, embora importante no controlo do equipamento colectivo e na orientação dos respectivos planos de pormenor, não se afigura indispensável num território com as características como as daquele que se analisa, fundamentalmente tendo em conta que se trata de uma população em actividade turística e, portanto, flutuante. Como já se referiu, o principal centro de equipamento de serviços e de abastecimento diário localiza-se em Fão (e de um nível superior em Esposende), prevendo-se também equipamento complementar em Ofir, junto a Pedrinhas e Cedobém e nas zonas de aldeamento propostas, mas cuja dimensão será regulada pelos desenvolvimento e procura verificados. Não se justifica, porém, a instalação do restante equipamento inerente à actividade urbana de uma população permanente, como o ensino e a segurança social, entre outros.

De qualquer modo, no quadro A estão sintetizadas as capacidades resultantes para as diferentes zonas residenciais ou turísticas propostas, em que se tomou como 4 habitantes a população média do fogo.

De notar que a apresentação das densidades em nº de fogos por ha não constitui um índice de edificabilidade para todas as zonas. Apenas se pretendeu a homogeneidade de tratamento, razão pela qual se converteram alguns dos índices descritos no regulamento.

3.4 - Implementação do Plano. Faseamento

A implementação do Plano é a fase do trabalho que exige maior controle, fundamentalmente por parte da Câmara, nas intervenções que tenham lugar, de modo a dar cumprimento à proposta.

Assim, convém esclarecer as formas como o presente PGU actuará, quer através de Planos de Pormenor, quer ainda regulamentando directamente todas as iniciativas, em especial as privadas.

TECNOPOR

3.4.1 - Planos de pormenor

Como já se afirmou, deverá ser continuado o estudo de alguns problemas deixados em aberto, por meio de Planos de Pormenor, a fim de serem convenientemente coordenadas as correspondentes actuações públicas ou privadas. É evidente que nos casos de condicionamentos limitados, estes planos de pormenor podem ser substituídos por estudos ou projectos pontuais, atinentes à orientação da actividade dos particulares.

Neste sentido, propõe-se a elaboração dos seguintes Planos de Pormenor ou estudos específicos:

Prioridade 1 -

- Via distribuidora principal (Fão-Apúlia)
- Zona de habitat linear e Zona de habitat em aldeamento
- Restauro e protecção da duna primária, incluindo as intervenções necessárias nas zonas 3A e 3B da duna
- Zona Tampão - Golf e hipismo
- Zona de equipamento turístico e de estruturas complementares de apoio

Prioridade 2 -

- Zona residencial de expansão de Fão
- Zona mista complementar
- Zona de aldeamentos turísticos
- Estuário do Cávado

Em qualquer destes planos ou estudos deverão ser observadas as previsões deste PGU, constantes das diversas peças gráficas e escritas.

TECNOPOR

3.4.2 - Via regulamentar

Não obstante a necessidade corrente da prossecução dos estudos urbanísticos acabados de referir, em muitos locais já parcialmente ocupados a actuação dos particulares terá somente de se submeter às prescrições do Regulamento, bem como à demais regulamentação em vigor, em especial ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Porto, Outubro de 1984

QUADRO A

CAPACIDADES HABITACIONAIS

ZONAS	ÁREAS (ha)	DENSIDADES (fogos/ha)	CAPACIDADE (hab.) *
Duna Primária - 3B (Torres)	-	-	664
Moradias em coberto dominantemente subarbustivo	28,2	5	564
Moradias em coberto arbóreo	31,0	7	868
Aldeamentos turísticos	16,2	25	1.620
Mista complementar	2,6	20	208
Transição Fão-Ofir	2,2	40	352
Habitat linear	7,7	15	462
Habitat em aldeamento	9,6	30	1.152
TOTAL			5.890

Residencial de expansão de Fão	13,5	20	1.080

* - Consideram-se 4 habitantes por fogo