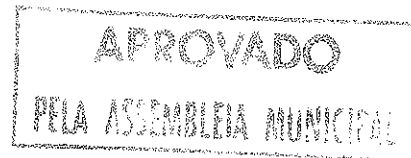


4

**PLANO DE URBANIZAÇÃO PARA LEÇA DA PALMEIRA ENTRE A RUA BELCHIOR ROBLES E AV.
DOS COMBATENTES DA GRANDE GUERRA**

**RELATÓRIO DE ALTERAÇÃO AO PLANO
(Proposta Final)**



1 - Antecedentes e enquadramento legal

Decorridos nove anos sobre a publicação e eficácia do Plano de Urbanização para Leça da Palmeira, entre a Rua Belchior Robles e a Av. dos Combatentes da Grande Guerra, pode-se constatar que é um instrumento de planeamento de grande atualidade e suporte do desenvolvimento da área de intervenção. Há contudo, necessidade da sua alteração para adequação à evolução entretanto ocorrida, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a sua elaboração.

Foram identificadas ao longo destes anos algumas sugestões de alterações que se vieram a revelar necessárias. São pequenas alterações, de detalhe e restringem-se a pequenas partes da área de intervenção do Plano.

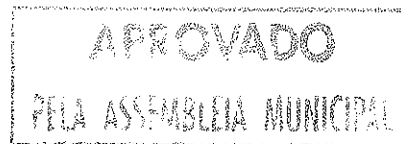
O conteúdo dessas alterações implicará apenas simples alterações á Planta de Zonamento, não havendo necessidade de quaisquer outras alterações ao conteúdo documental que acompanha ou constitui o Plano, nomeadamente o seu regulamento.

Nestas condições, as alterações propostas têm enquadramento legal no n.º1 e na alínea a) do n.º2 do artigo 93º do DL 46/2009 de 20 de Fevereiro, quanto á dinâmica do procedimento a desenvolver, coadjuvado com o artigo 96º.

2 - Alterações propostas ao Plano de Urbanização

As alterações que se detetaram necessárias a introduzir ao Plano prendem-se com os assuntos a seguir expostos e estão identificadas na sua totalidade na planta anexo 1 a este relatório:

- a) 1 e 2 - AUGI - Foram identificadas duas compropriedades em AUGI, processos LOTECL 08/07 e 5226/09 GU, identificadas na planta anexa prospectivamente por 1 e 2. Estes processos encontram-se num impasse uma vez que motivos urbanísticos (ainda que distintos em cada uma das situações) os compartes não conseguem a resolução da sua compropriedade (do seu terreno em comum), pelo que não podem dispor para efeitos legais (venda, troca, herança) da propriedade que habitam de facto há já cerca de 30 anos. Verifica-se pois necessária a resolução destes casos. Encontram-se neste momento discriminados negativamente pelo disposto no Plano, uma vez que há data da sua publicação não se conhecia a realidade jurídica destas compropriedades. Na AUGI 1 (ver anexo 2) veio-se a verificar que o Plano, apesar de prever lotes para todos os compartes, contemplou apenas uma garagem não ficando prevista a possibilidade de construção de habitação unifamiliar no lote constituído. Assim, a divisão de coisa comum a que os compartes estão sujeitos, afigura-se de difícil resolução. No seguimento da constatação deste facto, é proposta a substituição da garagem, prevista no PU em vigor, por uma habitação com cêrcea de r/c +1, colmatando integralmente a empena da habitação vizinha a sul. No caso da AUGI 2 (ver anexo 3), foi verificado através do acompanhamento da constituição de Administração Conjunta da AUGI, que um dos compartes que detém parte indivisa na Conservatória de Registo Predial, não construiu nem vedou a sua parcela ilegal. Apenas os outros compartes puderam manter as suas parcelas em ocupação. Este facto, desconhecido até há 3 anos (data do processo), não foi considerado pelo PU do Sardoal, ainda porque estava em vigor uma área non Aedificandi relativamente ao Pipeline da Refinaria do Norte. Com a realocização desta infra-



estrutura para ao passeio da marginal da Av. da Liberdade, tornou-se viável a constituição de um novo lote na propriedade. Assim, foi estudada uma solução em que o lote a constituir tem uma capacidade semelhante às dos outros lotes. A implantação de construção no interior não alinha com os edifícios de habitação colectiva que ladeiam a Norte e a Sul esta AUGI que se desenvolve ao longo da Travessa Adelino da Palma Carlos. Em vez disso, e porque são tipologias distintas (habitação colectiva vs habitação unifamiliar), esta implantação reforça a simetria da travessa e melhora a solução prevista no Plano, uma vez que deixa de existir uma habitação isolada no topo poente da Travessa. Assim para consonância com a Lei 91/95 de 2 de Setembro com as alterações introduzidas pelas Leis nº165/99, de 14 de Setembro, nº 64/2003 de 23 de Agosto e nº 10/2008 de 20 de Fevereiro, são propostas implantações, alinhamentos, de acordo com as necessidades verificadas em sede desses processos.

- b) 3 - EDIFÍCIO DO GAVETO DA R. DE MANUEL GOUVEIA E TRAV. DE MANUEL GOUVEIA - Para esta propriedade (ver anexo 2), propõe-se uma rectificação ao previsto no P.U. em vigor, aos alinhamentos, cêrceas e implantação, de modo a diminuir a cêrcea voltada à Trav. de Manuel Gouveia propondo-se recuar o último piso em 3 metros em relação ao alinhamento da fachada lateral de modo a proporcionar uma melhor integração com o gaveto e restante envolvente. A capacidade construtiva para a propriedade é compensada pela proposta de ampliação da área de construção ao nível do r/c+1 piso, a qual vai proporcionar uma melhor solução urbana ao gaveto. Resulta assim uma solução mais adequada ao local, do ponto de vista de implantação, alinhamento e volumetria, sem alteração da área de construção acima do solo do P.U. em vigor.
- c) 4 - INFANTÁRIO E JARDIM DE INFÂNCIA "O BARQUINHO" Viabilidade de Localização – Aprovada em Deliberação de Câmara de 11/11/97. Alteração ao Alvará de Loteamento nº273/82 – Aprovado em 26/03/1998, do destino do fogo do Lote nº5, de Habitação para Equipamento (Infantário e jardim de Infância). Certidão de Deferimento de Pedido de Localização – Por despacho de Exmo. Vice-presidente de 17/07/2002, no âmbito do Processo de loteamento nº273/82. Face à necessária ampliação decorrente de adaptar a Instituição Escolar aos requisitos técnicos impostos pela DREN, pretende "O Barquinho" adquirir o lote nº6 que lhe é adjacente. Facto este que não é possível, por contrariar o uso previsto no P.U. para Leça da Palmeira entre a R. Belchior Robles e a Av. dos Combatentes em vigor, por estar definido na Planta de Zonamento para a "banda" de construção onde está inserida esta construção tipologia de Habitação unifamiliar de r/c e 1º andar. Tendo sido sempre este equipamento merecedor de apreço e socialmente útil à Comunidade local e por ser uma Instituição ligada ao ensino com Berçário na freguesia onde se localiza, sugere-se que no P.U. para além da actividade de "Habitação Unifamiliar" seja incluída a actividade de "Serviços", de forma a permitir a futura ponderação/ possibilidade de alteração do Alvará de Loteamento onde se insere a pretensão. Esta "banda" de construção, constante no Alvará atrás referido, está situada na R. General Humberto Delgado onde se localizam diversas actividades ligadas aos Serviços e Comércio, pelo qual não se vê inconveniente na possibilidade de para ela ser ponderada e possibilitada a localização, também, de Serviços, dando assim viabilidade à pretensão acima referida, "O barquinho", e maior flexibilidade no uso previsto para o Loteamento.
- d) 5 - ARRANJO URBANÍSTICO JUNTO À EB 2,3 DE LEÇA DA PALMEIRA - No âmbito da requalificação da Rede Escolar do Concelho (ver anexo 2), por iniciativa da C.M.M. a escola EB 2,3 de Leça da Palmeira, que se passará a designar por EB1/JI de Leça da Palmeira, foi adquirido pela C.M.M., terreno adjacente a Nascente/Sul. Tendo em consideração a configuração resultante da referida requalificação urbanística, o desenho do espaço escolar e inerentes necessidades específicas relativas ao recinto e ao parque de estacionamento, verificou-se ser necessário e oportuno rever o



perfil da Trav. do Sol poente, actualmente sem saída, dotando-o de um traçado adequado às actuais circunstâncias. Para colmatação urbanística foram previstos nos terrenos municipais, mais três lotes destinados a Habitação Unifamiliar, do que no perfil original.

- e) 6 - EQUIPAMENTO JUNTO AO CEMITÉRIO – Procedeu-se à actualização da representação deste equipamento na implantação na Planta de Zonamento, uma vez que, embora a sua aprovação tenha ocorrido na fase de elaboração do P.U., a sua execução é posterior à entrada em vigor do PU.
- f) 7 - ÁREA DE EQUIPAMENTO A NASCENTE DO POSTO DE COMBUSTÍVEL – A Assembleia Municipal de Matosinhos aprovou na sua reunião de 28 de Abril de 2011 o Plano de Desenvolvimento Estratégico do Desporto em Matosinhos destinando esse terreno para a actividade desportiva, nomeadamente para a prática simultânea de múltiplas modalidades, tendo como consequência a necessária alteração ao uso previsto na Planta de Zonamento como Área de Equipamento - Forças de Segurança. Como resultado a área em questão ficará afectada a Equipamento mas não designada para qualquer fim específico, solução já utilizada noutras áreas de equipamento deste Plano.

- g) 8 – AUGI - LOTE 18 e LOTE 14/15/16/2 DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 1043/09

LOTE 18 (nº 8 do anexo 4) - Decorrente de uma sugestão apresentada por um munícipe no período de discussão pública e após ponderação e análise da mesma, considera-se não haver inconveniente na introdução de uma pequena rectificação ao previsto no P.U. em vigor, para o Lote 18 do Alvará de Loteamento nº 1043/09, compreendendo um ligeiro aumento do polígono de implantação e área de construção da habitação, e a redução da área de anexos, de modo a proporcionar uma melhor organização interior da habitação.

Trata-se de pequenos ajustes à implantação/área de construção da habitação e seus anexos (cerca de 33,23m² de aumento da área de implantação da habitação, de 72,96m² de aumento da área de construção da habitação e cerca de 13,66m² de diminuição da área de anexos), que não prejudicam a sua relação com a envolvente.

Não se vê inconveniente na relação com os lotes vizinhos, nem relativamente às normas regulamentares aplicáveis, nomeadamente o P.D.M., R.U.E.M.M. e REGEU., pelo que a adopção desta solução no P.U. permitirá a possibilidade da alteração do Alvará de Loteamento no qual a pretensão se insere.

LOTE 14/15/16/20 (nº 9 do anexo 4) – Revisitado o restante loteamento constatou-se que, aquando da verificação das compropriedades com direito inscrito na CRP (Conservatória do Registo Predial), a comissão de administração conjunta viu-se obrigada a considerar um lote mais, para satisfação do direito de todos os compartes, que se traduziu num pequeno acerto do alinhamento das edificações previstas no P.U. em vigor (caso nº 9 do anexo 4), permitindo uma reconfiguração de 3 lotes para 4 lotes com menor frente para a Travessa Fernão Lopes. Esta solução permite viabilizar a designação de coisa comum desta compropriedade, no espírito da Lei 91/95 de 2 de Setembro, com redacção actualizada.

3 - Conclusão

Como se verifica, as alterações propostas não alteram nem os conteúdos programáticos nem a morfologia urbana. Tratam-se por isso de ajustes muito pontuais que permitem comprovar a pertinência e perenidade das soluções encontradas para o Plano.